THÈSE

POUR LE DOCTORAT

UNIVERSITÉ D'AIX-MARSEILLE

FACULTÉ DE DROIT D'AIX-EN-PROVENCE

PERSONNEL

MM. PISON, doyen honoraire.

BRY, doyen, professeur de Droit romain, chargé des cours de Pandectes et de Législation industrielle.

JOURDAN, professeur de Droit civil, chargé des cours d'Histoire du Droit privé (Doctorat) et de Droit civil (Capacité).

VERMOND, assesseur du Doyen, professeur de Droit romain, chargé du cours de Pandectes.

MOREAU, professeur de Droit administratif, chargé des cours de Droit administratif approfondi et de Législation financière.

AUDINET, professeur de Droit international, chargé d'un cour de Droit civil.

BONNECARRÈRE, professeur de Droit commercial, chargé des cours d'Enregistrement et Notariat et de Droit maritime.

RIPERT, professeur de Droit civil, chargé du cours de Droit administratif (Capacité) et des cours de Droit civil approfondi et comparé.

PERROUD, professeur de Procédure civile, chargé d'un cours de Droit civil (Capacité).

RAYNAUD, professeur d'Économie politique, chargé du cours d'Économie politique (Doctorat).

AUBRY, agrégé, chargé des cours d'Économie politique (Licence) et d'Histoire des Doctrines économiques (Doctorat).

DUMAS, agrégé, chargé des cours d'Histoire générale du Droit français (Licence) et d'Histoire du Droit public (Doctorat).

X..., chargé des cours de Droit international public (Licence et Doctorat).

X..., chargé du cours de Droit criminel.

JOUGLA, secrétaire.

L'Université et la Faculté n'entendent donner, par leur visa, aucune approbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ D'AIX-MARSEILLE. — FACULTÉ DE DROIT D'AIX

L'IMPOT

SUR

LA RENTE FONCIÈRE

PAR

AMIC

THÈSE POUR LE DOCTORAT

ACAD.
LUGDUNAT.
BIBL.

PARIS (5e)
M. GIARD & É. BRIÈRE
LIBRAIRES-ÉDITEURS
16, RUE SOUFFLOT ET 12, RUE TOULLIER
—
1913

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41549817_0020

PRÉFACE

—

Le sujet que nous allons développer peut être envisagé sous deux aspects très différents : aspect social et aspect financier. Ce dernier côté de la question fera seul l'objet de notre étude.

Afin de rendre notre exposé parfaitement intelligible, nous préciserons tout d'abord, dans une introduction, la notion de *rente foncière*. Nous mentionnerons en même temps, d'une manière sommaire, le mouvement doctrinal tendant à faire participer la collectivité à ce revenu d'une nature particulière.

Abordant ensuite les expériences législatives, dont l'examen constituera le fond même de notre thèse, nous verrons si, dans la mesure où les faits ont réalisé les théories, les résultats obtenus ont justifié les prévisions des défenseurs du nouvel impôt.

Eclairés par les données de la pratique, dont l'importance est capitale en matière fiscale, nous pourrons essayer alors de résoudre le double problème auquel aboutit en définitive notre ouvrage, à savoir la *légitimité* et l'*opportunité* d'un impôt sur la rente foncière.

Dans notre exposé, nous négligerons tout ce qui tend à faire retourner la rente foncière à la collectivité autrement que par l'impôt (nationalisation du sol ; — accroissement du domaine foncier collectif ; — rachat temporaire) ou simplement à paralyser la spéculation (système des zones). Notre thèse n'est pas, nous croyons devoir le rappeler, une étude des conséquences néfastes de la rente foncière et des remèdes qui peuvent être apportés à cet état de choses. C'est l'examen d'une source particulière de revenus, propre à attirer l'attention du législateur, investi du pouvoir de répartir les charges publiques.

INTRODUCTION

—

L'année 1817 restera, pour la science économique, une des dates mémorables de son histoire. Cette année-là, par la publication de ses *Principes d'Economie Politique*, Ricardo va, sans s'en douter, ébranler les colonnes mêmes de l'édifice capitaliste.

Parmi les théories qui allaient susciter de si ardentes controverses, il en est une que l'on doit placer au tout premier rang : c'est la théorie de la rente foncière. L'importance primordiale que Ricardo lui-même attribuait à la question de la rente, et surtout l'influence prépondérante qu'elle allait exercer sur les économistes anglais et américains du XIX^e^ siècle, suffisent amplement à justifier cette place d'honneur.

En présence de ce fait : la terre, indépendamment du salaire, de l'intérêt et du profit, donne un revenu d'une nature particulière, *la rente*, Ricardo rompt avec la doctrine physiocratique, qui voyait dans ce revenu — dénommé *produit net* — une libéralité de la nature. Il essaie de démontrer que la rente, bien

loin d'être une marque de générosité de la nature, naît d'une nécessité fâcheuse : la rareté des bonnes terres et l'obligation de recourir, sous la pression de la population et des besoins croissants, à des terres relativement pauvres.

C'est là un point de vue tout nouveau. Adam Smith, encore qu'il eût transféré de la terre au travail le rôle de créateur de la richesse, admettait cependant qu'une portion notable du revenu foncier — au moins le tiers — était due à la collaboration de la nature. Quant à Malthus, il a tracé la voie à Ricardo, en démontrant, d'une part, que la population tend toujours à égaler et même à dépasser la somme des subsistances, et, d'autre part, que la terre étant de fertilité inégale, les capitaux qui y sont employés donnent nécessairement des profits inégaux ; mais il considère toujours que la rente est l'effet naturel d'une qualité attachée par Dieu à la terre.

Ricardo lui-même, en définissant la rente : « cette portion du produit de la terre que l'on paie au propriétaire pour avoir le droit d'exploiter les facultés productives et impérissables du sol » (1), semble maintenir l'ancienne explication, mais ce n'est là qu'une apparence. De l'ensemble de son œuvre, il résulte nettement que la fertilité de la terre ne peut jamais être la cause de la rente : celle-ci a sa source dans la hausse de prix des produits agricoles, dé-

(1) *Des principes de l'économie politique* (œuvres complètes de David Ricardo, p. 39).

terminée elle-même par l'accroissement de travail et de frais qu'implique l'exploitation des terrains d'une qualité inférieure, ou moins bien situés, que le progrès de la population force à défricher.

Au début de la culture, on ensemence seulement les terres les plus faciles à exploiter, et nul ne songe à acheter le droit de cultiver un terrain, alors que d'autres terres de fertilité égale restent sans maître. — Peu à peu, la population s'accroît, suivant une loi économique qui paraît constante ; d'autre part, la situation générale du peuple, sa capacité plus grande d'achat, lui permettent de consommer davantage d'aliments. Dès lors, on est obligé, pour satisfaire la demande, de mettre en culture un sol d'une fertilité moindre, des terres de deuxième classe. Si sur ce sol, la production d'un hectolitre de blé exige 30 heures de travail au lieu de 20, et si l'heure de travail équivaut à 0 fr. 50, les propriétaires de terres de première classe touchent une plus-value, un boni de 5 francs par hectolitre. Nous avons supposé, en effet, que le blé produit sur les terrains de deuxième classe est nécessaire à la consommation ; or, nous savons que sur un même marché, il ne peut y avoir qu'un prix, et que ce prix doit être suffisant pour couvrir les frais des producteurs les plus mal placés. — Plus tard, pour répondre à la demande croissante, il est nécessaire de mettre en culture des terrains de troisième classe. Le prix du blé subit alors une nouvelle hausse. Supposons que, par suite de l'obligation de travailler 40 heures sur les nouvelles terres,

pour arriver à produire un hectolitre de blé, le prix du blé monte à 20 francs l'hectolitre. Que va-t-il se produire ? Les propriétaires de terrains de première classe voient leur boni, leur rente s'élever de 5 à 10 francs par hectolitre. Quant aux propriétaires de terres de deuxième classe, ils commencent à percevoir un boni de 5 francs par hectolitre. — A leur tour, les propriétaires de terrains de troisième classe deviendront des rentiers, le jour où l'on sera forcé de recourir à des terres de quatrième catégorie. Et ainsi de suite, les détenteurs des meilleures terres étant toujours de plus en plus favorisés.

Sans doute, on peut, dans une certaine mesure, éviter de recourir à la mise en culture des terrains d'une classe inférieure, en forçant le rendement des terres anciennes. Mais il y a lieu de remarquer : 1° que cette faculté n'est pas illimitée ; 2° que dans la mesure où elle existe, il n'est pas toujours avantageux d'y avoir recours, ainsi lorsque le supplément de travail et de frais qu'il faudrait fournir excède le supplément de profit que le cultivateur pourrait obtenir. On sait, en effet, que, d'après la loi du rendement non proportionnel, découverte par Turgot, le rendement des capitaux appliqués sur une même terre va sans cesse en décroissant.

D'ailleurs, même dans ce cas, la rente surgira : « Si avec un capital de 1.000 livres sterling, dit Ricardo (1), un fermier retirait de sa terre cent

(1) *Des principes de l'économie politique et de l'impôt* (œuvres complètes de Ricardo, p. 43).

quarters de blé et que, par l'emploi d'un second capital de 1.000 livres sterling, il eût un surcroît de produit de 85 quarters, son propriétaire serait en droit, à l'expiration du bail, d'exiger de lui quinze quarters ou une valeur équivalente, à titre d'augmentation de rente, car il ne peut pas y avoir deux taux différents pour les profits. Si le fermier consent à payer 15 quarters de blé en raison de l'augmentation de produits obtenue par l'addition de 1.000 livres sterling de capital, c'est parce qu'il ne saurait en faire un emploi plus profitable. Ce serait là le taux courant proportionnel des profits ; et si l'ancien fermier n'acceptait pas la condition, un autre se présenterait bientôt, prêt à payer au propriétaire un excédent de rente proportionné au profit additionnel qu'il pourrait retirer de sa terre » (1).

(1) M. Gide (Gide et Rist, *Histoire des doctrines économiques*, p. 170, note 2), après avoir cité ce texte, dans sa partie essentielle, le commente en ces termes : « le taux des profits venant à baisser par suite de la moindre productivité des capitaux nouveaux, la rente apparaîtra nécessairement, parce que la rente est, par définition, ce qui reste sur la récolte, déduction faite des profits et des salaires. » Texte et commentaire nous paraissent, sinon inexacts, du moins incomplets. Il n'est pas douteux, en effet, que, dans l'hypothèse envisagée, le taux des profits viendra à baisser si l'on considère *la quantité de marchandises produite*. Mais il en sera tout autrement si nous considérons *la valeur de la récolte*. Le nouveau capital produira bien 85 quarters de blé au lieu de 100, mais la valeur de l'hectolitre de blé ayant augmentée, normalement le taux des profits restera constant, et la rente sera constituée, non pas par la baisse des profits, mais par la hausse des prix. La différence est sensible : au lieu de préjudicier au fermier capitaliste, la rente se formera au détriment du consommateur.

A cette affirmation : la valeur du blé doit s'élever progressivement parce que l'homme, après avoir occupé les terres les plus fertiles, est obligé de s'attaquer successivement aux plus ingrates, un économiste américain, Charles Carey, répond, dans un ouvrage paru en 1848 (1), que, tout au contraire, la culture commence par les terres les plus pauvres et n'aborde les terres riches qu'à défaut des premières.

Il est possible que chacune des deux thèses en présence soit vraie relativement au milieu considéré par chaque auteur (l'Amérique par Carey et l'Angleterre par Ricardo) et fausse en tant que principe absolu, s'appliquant toujours, malgré les différences de lieux et de temps. De nos jours, même aux Etats-Unis, la conception de Ricardo cadre mieux avec les faits. Et, d'ailleurs, s'il en était autrement, le principe de la rente différentielle ne serait pas atteint. Que les terres les plus fertiles aient été mises en culture avant ou après les terres de qualité inférieure, elles n'en fourniront pas moins une rente à leurs propriétaires. La seule différence qui existe entre les deux thèses en présence, à notre point de vue, c'est que l'une — celle de Carey — permet d'envisager l'avenir avec confiance, et l'autre — celle de Ricardo — nous fait entrevoir un horizon s'assombrissant graduellement.

Nous avons examiné le premier cas de rente, celui

(1) *The Past, The Present and the Future.*

où la hausse des prix est déterminée par la différence de fertilité des terrains exploités. Il nous reste à parler du deuxième cas, celui où la hausse des prix est déterminée par une différence de situation.

Supposons que la production du blé soit insuffisante en France, et qu'on soit obligé de demander le surplus à un pays où, par hypothèse, le prix de revient du blé est aussi élevé que sur les plus mauvaises terres françaises. Les prix hausseront dans la limite des frais de transport, et le cultivateur français touchera une rente égale au montant de ces frais. De ce fait, par la supériorité de leur situation, et jusqu'au jour où l'économie de frais qui en résulte sera compensée intégralement par une différence du coût de production en faveur du pays auquel on s'adresse, le cultivateur français touchera une rente de situation. Et cela, parce que nous avons supposé que le blé étranger était nécessaire à la consommation française, et qu'il ne peut y avoir, sur un marché déterminé, qu'un prix unique pour des marchandises de même nature et de même qualité. — La rente de situation apparaîtra encore, dans un même pays, au profit des propriétaires dont les terrains sont voisins du marché ou, tout au moins, reliés au marché par une voie de communication rapide et économique.

Indépendamment de la rente provenant des différences de fertilité ou de situation des terrains servant à l'exploitation agricole, on peut constater

l'existence d'autres rentes, n'ayant de commun avec la rente différentielle de Ricardo que le revenu non gagné qu'elles procurent au propriétaire.

Ainsi, la théorie de Ricardo suppose l'existence d'une catégorie de terres qui ne donne point de rente, parce que la production suffit tout juste à rémunérer les frais de culture. Or, comme le fait remarquer M. Gide (1), « s'il est très possible qu'il y ait des terres qui ne donnent point de rente — soit des terres fertiles aux colonies parce qu'elles sont surabondantes, soit même dans un pays vieux s'il s'agit de terres très pauvres, — cependant, il est évident que dans une société normale, le seul fait que la terre est en quantité limitée suffit pour conférer à toutes les terres et à leurs produits une valeur de rareté indépendante de leur inégalité de rendement. Et quand bien même elles seraient toutes de fertilité égale cela n'y changerait rien. Il n'en est point qui ne puisse trouver preneur à prix d'argent. Et qui consentirait à prendre une terre si elle ne devait lui rapporter que juste l'équivalent des frais de culture ? » Abstraction faite de toute idée d'inégalité entre les terrains en culture, normalement, le propriétaire foncier touchera donc une rente, comme prix du service qu'il rend à celui qui désire sa terre, en l'autorisant à la mettre en exploitation. Cette rente, que Marx a appelé la « rente absolue », a été étudiée par l'illustre économiste allemand à la lumière de sa théorie de

(1) Gide et Rist, *Histoire des doctrines économiques.*

la valeur. Nous nous bornerons à constater qu'elle est la conséquence de la possession de toute la terre par un nombre limité de propriétaires, lesquels jouissent, vis-à-vis de ceux qui n'ont aucun droit privatif sur les biens-fonds, d'un véritable monopole.

Ainsi encore, par suite de l'augmentation de la population d'une ville ou du développement de son commerce et de son industrie, les terrains situés sur le territoire de cette localité, et en particulier ceux qui en occupent le centre, acquièrent une valeur de plus en plus considérable. Il ne faut pas confondre cette plus-value avec la rente différentielle de situation. Celle-ci existe indépendamment du propriétaire, par la seule force de la loi économique d'indifférence, une des bases fondamentales de la théorie de Ricardo ; elle existerait malgré le propriétaire. La rente urbaine dépend, au contraire, dans une certaine limite, de la volonté du propriétaire, qui cherche à retirer le plus grand bénéfice possible de la position privilégiée qu'il occupe. Et ce monopole se fait d'autant plus durement sentir que la ville croît davantage en population et en prospérité.

Il en est de même de la rente ayant pour origine la qualité exceptionnelle des produits. Les détenteurs de clos renommés, vis-à-vis des producteurs de vins inférieurs, les possesseurs de sources d'eaux minérales appréciées, comparativement aux exploitants de sources moins riches, sont dans une situation particulière. Leurs revenus anormaux ne résultent pas de ce fait qu'ils peuvent apporter sur le

marché des denrées produites ou transportées dans des conditions relativement bonnes ; ils sont la conséquence d'un monopole, au même titre que ceux dont jouissent les pharmaciens à remèdes célèbres ou les propriétaires de marques industrielles renommées.

Le loyer d'une maison aux Champs-Elysées, comme le prix d'une bouteille de vin de Tockai, dépend avant tout de l'intensité du désir des locataires ou des consommateurs : la concurrence étant nulle ou à peu près, le loyer de l'une et le prix de l'autre sont exorbitants de toute loi économique.

*
* *

Le phénomène de la rente, aperçu avant même que Ricardo ait démontré l'existence et expliqué le mode de formation de ce revenu indépendant de l'activité du propriétaire, devait nécessairement attirer l'attention des théoriciens du droit fiscal.

Aussi n'est-il pas étonnant que, dès la seconde moitié du XVIII[e] siècle, les physiocrates aient préconisé un système d'impôt qui se rapproche, sinon dans son principe au moins dans ses conséquences, des doctrines récentes tendant à la taxation de la rente foncière. Partant de ce principe que la terre joue un rôle hors de pair dans la production, que seule elle a le pouvoir de donner à son possesseur « un produit net », c'est-à-dire de créer au profit de

celui-ci une quantité de richesses supérieure à la somme de toutes les richesses consommées au cours de l'opération productive, les physiocrates ont conclu avec logique que l'impôt devait frapper uniquement le propriétaire foncier et avoir pour assiette l'excédent de la richesse produite sur la richesse consommée. Baudeau propose de fixer le taux de l'impôt à 30 0/0 du produit net. De telle sorte que, si on tient pour exacte l'évaluation de celui-ci à deux milliards de francs (Explication du Tableau Economique), le total de l'impôt s'élèverait à 600 millions de francs. Ce chiffre, en admettant qu'il fût atteint, aurait été largement suffisant pour faire face aux dépenses d'un Etat qui, selon la doctrine physiocratique, n'a qu'à laisser agir l'ordre naturel. Et même, si l'on considère que le revenu brut de la France d'alors était évalué seulement à 5 milliards de francs, soit le cinquième à peine du revenu de la France d'aujourd'hui, l'on voit que, proportionnellement à l'ensemble des ressources du pays, ce budget hypothétique n'aurait pas été bien inférieur à notre budget actuel.

Peu d'années après que Ricardo eut exposé sa théorie de la rente foncière (1), James Mill, dans la

(1) Avant l'exposé de cette théorie, et en dehors des physiocrates, on peut signaler, en 1782, la publication par William Ogilvie, professeur à l'Université d'Aberden, d'un *Essai sur la propriété foncière*, dans lequel l'auteur, tout en respectant la portion de terre à laquelle tout citoyen a droit par le fait même de son existence, propose, pour le surplus, de confisquer par l'impôt, la part qui, dans

3e édition de ses *Eléments d'Economie Politique*, parue en 1826, recommande l'impôt sur la rente foncière comme une taxe, à la fois, conforme à l'équité et très avantageuse pour l'Etat. Taxe conforme à l'équité, puisqu'elle frappe un revenu acquis sans peine, créé par la société elle-même, sans toucher aux produits du travail ; taxe avantageuse pour l'Etat, puisque, à la différence du profit, qui décroît parallèlement au progrès de la société, la rente est destinée à s'accroître sans cesse. James Mill ne critique ni la propriété foncière illimitée, ni même l'appropriation de la rente. Il se borne à constater l'existence d'une rente foncière croissante, qu'il n'est pas utile de laisser aux propriétaires, que la justice ne défend pas de leur enlever, qui est, enfin, de nature à constituer une source précieuse de revenus pour l'Etat. Et il en déduit tout naturellement qu'il faut la taxer.

L'idée d'imposer la rente foncière fut reprise vers le milieu du XIXe siècle, notamment par John-Stuart Mill (1), fils de James Mill, et par Patrick-Edward Dove (2). Le premier s'est attaché à préciser et à développer la doctrine de son père. Pour lui, comme pour James Mill, l'appropriation individuelle de la

la valeur de la terre, ne correspond pas au travail de son possesseur ou des détenteurs précédents.

(1) Voir ses *Principes d'Economie Politique*, publiés en 1848, et surtout le programme de la *Land tenure reform association*, ligue fondée par lui en 1870, en vue de propager sa doctrine.

(2) *The Elements of Political Science, otherwise the Theory of Human Progression and Natural Probability of a Reign of Justice* (1850).

rente foncière n'est pas un vol ; mais, étant donnée l'origine sociale de cette plus-value croissante, il en réclame l'affectation partielle à la satisfaction des besoins collectifs. Quant à Dove, il considère la rente, non comme un revenu qu'on pourrait taxer sans danger et sans injustice, mais comme un bénéfice illégitime, contraire à la justice et à la loi de Dieu, que l'Etat doit nécessairement saisir au moyen de l'impôt.

Jusque-là cependant, et malgré l'influence des maîtres de la science économique qui s'en étaient faits les champions, la mesure fiscale proposée, inconnue du gros public, avait laissé assez indifférents les hommes d'Etat de tous les pays. C'est à un économiste américain, Henry George (1), et à ses disciples,

(1) Henry George naquit à Philadelphie le 2 septembre 1839, d'une famille sans fortune. Il fut successivement matelot, chercheur d'or, typographe et correspondant de journal. Envoyé en cette qualité à New-York, il se trouva en présence d'une richesse immense, côtoyant une misère infinie. Ce spectacle l'incita à étudier la cause de cette détresse et la possibilité de remédier à un état de choses aussi regrettable. Le résultat de ses recherches fut relaté dans un ouvrage qui devait rendre son nom immortel : *Progrès et Pauvreté*. Ce livre, écrit du mois d'août 1877 au mois de mars 1879, trouva difficilement un éditeur. A son apparition, il se vendit mal ; mais le succès vint tout d'un coup, et quatre ans ne s'étaient pas écoulés que plusieurs centaines de mille exemplaires étaient vendus aux Etats-Unis et en Grande-Bretagne. Il fut même traduit en plusieurs langues. Ce n'était d'ailleurs pas son premier ouvrage. Il avait déjà fait paraître, en 1871, *Our Land Policy*, et en 1874, *The Land question*. — Le succès énorme de *Progrès et Pauvreté* obligea Henry George à se lancer dans la bataille. Au cours de deux voyages en Angleterre (1881 et 1884), il donne des conférences dans les principales villes du royaume, puis se rend en Ecosse, où il se fait acclamer. Il va même

que revient l'honneur d'avoir porté la question devant les masses populaires et, ainsi, d'avoir forcé l'attention des Gouvernements.

Henry George, frappé de la misère extrême des pauvres, qu'il compare avec amertume au bien-être des riches, se demande pourquoi, d'un côté, il y a tant de souffrance, tant de douleur, et de l'autre, tant de moyens pour être heureux.

Pour pouvoir répondre à cette question angoissante, il examine d'abord les causes génératrices de la misère du peuple. Cet état de choses est généralement attribué à deux causes fondamentales : 1° la fixation du salaire indépendamment de la productivité du travail de l'ouvrier (loi du fonds des salaires) ; 2° l'accroissement de la population plus rapide que celui des moyens de subsistance (théorie de Malthus).

La première explication semble bien cadrer avec les faits, puisque, en dépit de l'accroissement de la puissance productive, les salaires tendent à baisser, non pas, sans doute, d'une manière absolue, mais relativement à l'ensemble du produit. La proportion peut, en effet, diminuer, tandis que la quantité reste identique ou même augmente. Mais George

recruter de nouveaux partisans en Australie et en Nouvelle-Zélande. Entre temps, il publie *Protection or free trade* (1886), où il se fait l'ardent défenseur de la liberté des échanges, et une *Lettre ouverte au Pape Léon XIII* sur la condition des travailleurs (1891). A noter aussi une critique d'Herbert Spencer. *Un philosophe embarrassé*. Son effort prodigieux est facilité par l'active propagande de la *Land Restoration League*, ligue qu'il a fondée au mois de mai 1884. Il meurt en 1897.

repousse cette explication, parce que le travailleur est, en réalité, rémunéré avec le produit fabriqué : le salaire est une anticipation sur la productivité du travail. Il rejette également la théorie de Malthus, qui est insuffisamment justifiée par les faits qui l'appuient et qui est contredite par d'autres faits. Cette théorie, dit-il, repose sur une fausse analogie entre les hommes et les animaux. Aucune part la pauvreté n'est attribuable à l'excès de population, et même, dans certains cas, l'accroissement de population entraîne un accroissement de richesse.

Les explications courantes de la misère du peuple ne pouvant le satisfaire, il cherche ailleurs la solution du problème qu'il s'est posé, et il la trouve dans la répartition des richesses. Il essaie de démontrer que la répartition des richesses entre les trois classes de copartageants : les propriétaires, les ouvriers, et les capitalistes (Henry George ne tient pas compte du profit), est dominée par un fait essentiel, la limite des cultures. C'est le rendement matériel du capital et du travail sur la dernière terre mise en culture, sur celle qui ne fournit pas encore de rente, qui fixe le taux du salaire et celui de l'intérêt. C'est aussi ce même fait qui détermine l'importance de la rente, puisque celle-ci, d'après la définition même de Ricardo, est constituée par tout ce qui dépasse ce rendement minimum. La rente, le salaire et l'intérêt sont donc tous les trois sous la dépendance de la limite de culture, les deux derniers évoluant parallèlement,

mais en sens inverse de la première. Plus la rente sera élevée, plus la part des travailleurs et des capitalistes, dont les intérêts sont solidaires, sera réduite.

Ainsi, tout le problème de l'opposition du progrès et de la pauvreté s'explique par l'accroissement de la rente. Et la situation semble tendre vers le pire, les principaux facteurs d'élévation de la rente — augmentation de la population, qui force à mettre de nouvelles terres en culture ; progrès en général, qui augmente la facilité de production, et qui entraîne une occupation de plus en plus grande de la terre — agissant toujours d'une manière croissante.

La rente est-elle, du moins, légitime ? Non, répond George, et cela pour deux raisons : la première tirée du droit à l'existence. Tous les hommes ayant également le droit de vivre et de travailler pour vivre, ont un droit égal au sol, source de toute vie et de toute richesse, matière première indispensable de tout travail. Le droit du propriétaire foncier, supérieur à celui des autres individus, ne saurait donc être admis. La deuxième s'appuyant sur le droit au produit du travail. Chaque homme a un droit légitime de propriété sur ce qu'il a créé ou modifié par son travail. Mais là s'arrête son droit, et la rente, produit de l'activité commune, ne peut appartenir à l'individu. En se l'appropriant, le propriétaire foncier a donc commis un vol, dont il doit rendre compte au propriétaire légitime, l'Etat.

En présence de cette situation, George devrait, semble-t-il, préconiser la nationalisation du sol, le retour de toute la terre à la collectivité. Mais, cette expropriation en masse lui répugne, et il préfère, puisque, en définitive, le résultat doit être le même, établir un impôt qui pompera la plus-value déjà acquise aussi bien que la rente future. Selon une expression qui a fait fortune, il veut donner la noix à l'Etat, tout en laissant la coque au propriétaire.

Pratiquement, l'Etat procédera à l'évaluation de la propriété foncière, au moyen des transactions par écrit. De la valeur totale de la propriété, on fera deux parts : une pour l'individu, l'autre pour la collectivité. La première comprendra les améliorations que l'homme, propriétaire actuel ou ancien possesseur, a apportées à la terre ; la seconde, tout ce qui, dans la valeur actuelle, est la création de la communauté. Quant à la rente future, on la prendra intégralement (1), au fur et à mesure de son apparition.

L'établissement du nouvel impôt aura pour conséquence la suppression de toute autre taxe. Si, malgré cela, le rendement de l'impôt unique sur la rente est supérieur à celui de tous les impôts préexistants, l'Etat emploiera l'excédent à augmenter le

(1) Henry George admet pourtant qu'on laisse un certain pourcentage au propriétaire. Cette générosité, dit-il, sera moins coûteuse que la perception directe de la rente par l'Etat (*Progrès et Pauvreté*, p. 385).

bien-être public, au double point de vue matériel et moral. La suppression des impôts existants et, comme corollaire, des frais élevés de perception, l'accroissement du bien-être public, sont, sans aucun doute, des avantages appréciables du remède proposé par George. D'ailleurs, au dire de l'éloquent apôtre, ils ne sont pas les seuls : l'abolition sans mesures violentes des inégalités de fortune, le libre essor de la production, le développement du commerce, la disparition des crises, doivent également être inscrits à son actif.

Ainsi, s'emparer de la rente foncière par l'impôt, ce n'est pas seulement accomplir un acte de haute justice. C'est aussi tarir la source de tous les maux sociaux. Et cela, George s'efforce de le démontrer, sans violer les principes admis en matière d'impôts, en se conformant strictement aux règles classiques, proclamées par Adam Smith.

On peut remarquer que l'impôt préconisé par Henry George, bien que portant, à peu près, sur le même objet que l'impôt unique des physiocrates, diffère de celui-ci sur des points essentiels.

Et d'abord, une différence fondamentale entre les deux doctrines : Henry George veut faire échec à un monopole qui lui paraît injustifié, tandis que les physiocrates, persuadés que l'impôt doit toujours en définitive retomber sur le propriétaire foncier, veulent, dans l'intérêt même de celui-ci, éviter des répercussions multiples, entraînant des frais inutiles. Il faut noter ensuite que, à l'encontre de George,

qui réclame une taxe absorbant *toute* la rente (ou à peu près), les physiocrates limitent l'impôt unique à un certain *quantum* du produit net, quantum jugé suffisant pour faire face aux dépenses de l'Etat.

CHAPITRE PREMIER

Etats consacrant le principe de l'impôt sur la rente foncière.

Le principe de l'impôt sur la rente foncière a été appliqué d'abord hors d'Europe; dans les colonies britanniques de l'Australie et de la Nouvelle-Zélande. Il a été ensuite consacré par deux grands pays européens, l'Allemagne et l'Angleterre.

Nous allons étudier, à cet égard, la législation fiscale de ces Etats.

SECTION PREMIÈRE

Australasie.

La doctrine d'Henry George, conçue dans un pays neuf, les Etats-Unis, où l'exploitation des mines, le défrichement, la culture, la construction des villes, ont rapidement donné une très grande valeur à la terre, avait, en Australasie, un champ d'application particulièrement favorable. Là aussi, par suite de l'accroissement rapide de la population et du développement économique consécutif, on allait assister à une énorme augmentation

de la valeur des terres, due en très faible partie au travail du propriétaire. Il n'est donc pas étonnant que la théorie de l'impôt sur la rente ait été réalisée, pour la première fois, dans la législation positive d'un Etat australien.

Par ce procédé, les promoteurs de l'idée ont voulu non seulement se servir d'un moyen équitable pour assurer des recettes appréciables à la collectivité, mais encore inciter les possesseurs de terres à les mettre en valeur et surtout obliger des capitalistes à délaisser les spéculations foncières à longue échéance, au profit des entreprises industrielles et commerciales. C'est pourquoi on trouve en Australasie, parmi les disciples de George, un certain nombre de commerçants, d'industriels, de personnes appartenant à la bourgeoisie aisée, qui veulent s'assurer ainsi un crédit à bon compte. Les ouvriers, au contraire, ont vu sans grand enthousiasme les mesures fiscales prises contre les grands propriétaires fonciers. Malgré les affirmations de George, ils ne considèrent pas ceux-ci comme leurs véritables ennemis, et s'occupent, avant tout, d'augmenter leurs salaires et de diminuer leurs heures de travail.

Voyons dans quelle mesure le georgisme a été réalisé en Australasie.

§ 1. — Australie.

Dans ce vaste continent à population clairsemée (1),

(1) 7.933.400 kmq ; 4.755.000 habitants (15 fois plus grand et 8 fois moins peuplé que la France).

comme dans l'Empire allemand (1), les théories de George ont exercé une influence sur les règlements locaux et sur la législation des Etats particuliers, avant d'être adoptées par la législation fédérale. Ce n'est qu'après mûre réflexion, et en présence de résultats précis, que le Gouvernement de la République a cru devoir distinguer, pour l'établissement de l'impôt sur le sol, entre la valeur propre du sol, œuvre de la collectivité, et la valeur des améliorations foncières, due aux efforts individuels.

Négligeant les règlements locaux, dont l'intérêt disparaît en présence de mesures plus générales, nous étudierons successivement, par ordre chronologique, la législation des Etats particuliers et celle du *Commonwealth*.

Il y a lieu de remarquer que l'étude de la législation des Etats particuliers présente plus qu'un intérêt historique, les taxes locales, particulières ou fédérales étant indépendantes les unes des autres. En cela, nous le verrons, le droit fiscal australien diffère de la législation allemande.

A. — Etats particuliers

a) *Australie du Sud.*

L'Australie du Sud a pris l'initiative, dès l'année 1884, d'établir l'impôt foncier sur la valeur propre du fonds, c'est-à-dire sur cette portion de la valeur de la propriété

(1) V. *infra*.

immobilière qui est indépendante de l'activité individuelle.

L'*Act*, n° 323 (1), approuvé le 14 novembre 1884, dispose, en effet, dans son article 11, que « La valeur non améliorée de toute terre sera désormais la valeur imposable ». Et par « valeur non améliorée », il faut entendre le prix pour lequel se vendrait la propriété libre d'un terrain, déduction faite de la valeur des améliorations qui peuvent y avoir été apportées.

Pour déterminer la valeur imposable, le Gouvernement fait procéder tous les trois ans à l'évaluation de toutes les terres assujetties à l'impôt. Les résultats de cette opération sont consignés dans un livre spécial, où doivent être mentionnés : une courte description de la terre évaluée, — sa valeur actuelle, — sa valeur non améliorée, — le montant de l'impôt, — enfin les noms et signalements des contribuables. Les chiffres ainsi notés restent en vigueur jusqu'à l'évaluation suivante (art. 36 et 37).

Aux termes de l'article 8, le taux de l'impôt est de un demi penny par livre sterling de valeur imposable. Ce taux demeura en vigueur de l'année 1885 à l'année 1894. Depuis 1895, — à l'exception des deux années 1903 et 1905, au cours desquelles un tarif plus élevé a été appliqué — le taux de l'impôt est régi par l'*Act* n° 604 (2), approuvé le 21 décembre 1894. Ce texte maintient la taxe primitive, mais il dispose, d'une part, que les pro-

(1) Taxation *Act*, 1884.
(2) Taxation *Act* Amendment *Act*, 1894.

priétés dont la valeur imposable dépasse 5.000 livres sterling supporteront une surtaxe de 1/2 penny pour toute livre sterling de valeur imposable excédant ce chiffre ; d'autre part, que le tarif applicable sera augmenté de 20 0/0, lorsque le propriétaire ne résidera pas dans la colonie.

La raison d'être de cette dernière disposition a été indiquée par le Gouvernement : « Il est équitable, a déclaré le premier ministre Kingston, que les absents paient sous cette forme ce que les habitants donnent à l'Etat en impôts indirects, puisque les premiers bénéficient comme les seconds des travaux publics qui augmentent la valeur de la propriété. »

Toutes les terres de l'Etat sont, en principe, soumises à l'impôt. Les exceptions, prévues par l'art. 7 de l'*Act* de taxation, concernent :

1° Les terres de la Couronne affectées à un service public (parcs, routes, cimetières, etc.);

2° Les terres utilisées dans un but exclusivement religieux ou charitable.

En 1908-1909, l'impôt sur la valeur de la terre non améliorée a rapporté au budget de la colonie la somme de 92.158 livres sterling, soit environ 2.303.950 francs.

Durant les premières années d'application de la taxe foncière, l'influence exercée par cette nouvelle mesure fiscale fut à peu près nulle. Après 1895, l'élévation du taux de l'impôt, spécialement en ce qui concerne les propriétaires-fonciers résidant à l'extérieur, eut pour conséquence le morcellement d'un nombre considérable de vastes domaines. Dans le voisinage des villes, beau-

coup de personnes achetèrent des terrains et y firent édifier des constructions pour leur usage propre. D'où une augmentation sensible du nombre des propriétés bâties. Mais cette situation doit être attribuée, pour une bonne part, à l'accroissement continu de la population et au désir de mieux être général qu'accompagne toujours le progrès de la richesse nationale.

Une autre conséquence de l'impôt sur la valeur de la terre non améliorée a été d'entraver la spéculation. Mais là encore, il ne faut pas exagérer l'influence de la politique fiscale inaugurée en 1884 : le souvenir cuisant des pertes occasionnées par le krach d'une vaste entreprise de spéculation sur les terrains était suffisant pour rendre les australiens du sud très circonspects sur la valeur de ce genre d'opérations. Et cela est si vrai que la spéculation sur les propriétés bâties, qui n'est affectée en rien par l'impôt sur la valeur de la terre non améliorée, est actuellement un des commerces les moins florissants de la colonie (1).

Pour les besoins locaux, les municipalités ont été autorisées, dès 1893, à établir un impôt sur la valeur du sol nu (2). Malgré l'autorisation générale qui leur était concédée, les autorités locales n'usèrent guère de cette taxe foncière : en 1906, on ne la rencontre encore au-

(1) V. *le Rapport officiel* de M. A. Searcy, annexé à la lettre adressée le 7 mai 1906 par le gouverneur de l'Australie du Sud au ministre des colonies à Londres (*Papers relative to the working of taxation of the unimproved value of land in new zealand, new South wales, and South Australia*, Cd. 3.191).

(2) *Land values Assessment Act for municipal rating on unimproved land values.*

cune part, et à l'heure actuelle, si elle alimente le budget d'un certain nombre de communes, ses applications sont, dans l'ensemble, relativement restreintes.

b) *Nouvelle-Galles du Sud.*

Aux élections générales de 1894, le Parti libéral, qui avait mené une vive campagne en faveur du libre-échange et de l'impôt sur la valeur propre du sol, sortit victorieux de la lutte. Ce succès eut pour conséquences l'abolition des droits protecteurs établis en 1891 et l'établissement d'une taxe foncière conforme au principe proclamé, au cours de la campagne électorale, par les leaders du parti libéral.

Par application de ce principe l'*Act* n° 15 de 1895, comme l'*Act* n° 323, promulgué en 1884 dans l'Australie du Sud, distingue deux valeurs dans toute propriété foncière, la valeur améliorée et la valeur non améliorée :

« *La valeur améliorée* est égale au capital pour lequel se vendrait la propriété d'une terre, avec les améliorations qui s'y trouvent, et dans les conditions normales qu'un vendeur de bonne foi requerrait. »

« Par « améliorations », on entend les maisons, haies et plantations ; les excavations pour contenir l'eau, puits, enclos ; le défrichement d'arbres, broussailles, églantiers ou mauvaises herbes ; les transformations de terrains en pelouses, pâturages ; etc. »

La *valeur non améliorée* est la valeur actuelle de la terre, non compris les améliorations de toute nature, dont

le législateur donne une énumération qui n'est pas limitative.

L'*Act* n° 16, de la même année que le précédent, établit un impôt proportionnel sur la valeur non améliorée de toutes les terres situées dans la colonie, valeur qui se détermine ainsi qu'il est spécifié dans l'*Act* n° 15, dont nous venons de parler.

Le taux de l'impôt est de 1 penny par livre sterling. Ce taux est appliqué à la valeur non améliorée totale, déduction faite d'une somme de 240 livres sterling (6.000 francs). Chaque propriétaire ou chaque compagnie ne peut bénéficier qu'une seule fois de la déduction. Si la terre est hypothéquée, le propriétaire peut, en outre, demander qu'on déduise du montant de la taxe qui lui est applicable, une somme égale à l'impôt sur le revenu payé par le créancier hypothécaire en raison des intérêts qu'il perçoit à ce titre.

Au cas où la taxe resterait plus de deux ans sans être acquittée, les Commissaires pourraient, la troisième année, louer la terre pendant une période n'excédant pas trois ans ou même, avec l'autorisation d'un Juge de la Cour Suprême, la vendre partiellement, de telle sorte que le produit de cette opération soit suffisant pour faire face au paiement de l'impôt, des amendes et des frais.

Ne sont pas soumis à la taxe foncière : les terres de la Couronne qui ne sont pas assujetties au droit d'achat, ou qui sont détenues en vertu de contrats spéciaux ; — les autres terres possédées par Sa Majesté ou par ses représentants ; — les terres possédées par les autorités locales ; — les routes, les jardins publics, les cimetières ;

— les terres affectées exclusivement à l'usage d'institutions poursuivant un but religieux, charitable, scientifique ou artistique.

Le rendement de cet impôt en 1908-1909 a été de 80.794 livres sterling, soit environ 2.019.850 francs. Jamais il n'avait été si faible. L'année précédente il s'était élevé à 345.000 livres sterling, soit environ 8.625.000 francs. La différence très considérable que nous constatons d'une année à l'autre, doit être attribuée à la remise partielle de la taxe au cours de la dernière année financière envisagée. Quoi qu'il en soit, on en a profité pour critiquer vivement le procédé, lequel, au dire des censeurs, n'est bon qu'à produire un faible revenu, avec des frais de perception élevés, sans arriver même à décourager la formation des grands domaines, but que les auteurs de l'Act de 1895 poursuivaient ouvertement.

Si nous nous en tenons au contenu des rapports officiels (1), nous constatons, depuis l'introduction de la taxe sur la valeur propre du sol, l'accroissement sensible du nombre des constructions, la baisse du loyer des maisons situées dans les villes, la diminution du nombre et de l'importance des terrains inutilisés, et enfin la décadence de la spéculation foncière. Mais, ainsi qu'il est fait remarquer dans ces mêmes documents, ces consta-

(1) V. la lettre du Gouverneur de la nouvelle Galles du Sud, adressée le 28 mai 1906 au ministre des Colonies à Londres, et les rapports y annexés (*Papers relative to the working of taxation of the unimproved value of land in new zealand, new South wales and South Australia*, Cd. 3.191).

tations satisfaisantes sont loin d'être le résultat exclusif de la taxe foncière. Par exemple, l'établissement à Sydney d'un excellent réseau de tramways a contribué dans une large mesure à l'édification de maisons dans les faubourgs et, par suite, à la décongestion du centre et à la baisse des loyers dans la ville proprement dite. D'ailleurs, là où cet impôt a exercé une influence réelle, cette influence est due moins à l'impôt tel qu'il existe à l'heure actuelle, qu'à la crainte d'en voir augmenter le taux d'un moment à l'autre.

Nous avons vu que le produit de la taxe foncière en 1908 n'a même pas atteint le quart du produit de cette même taxe en 1907. Quelques explications sont nécessaires pour comprendre cet écart anormal.

En dehors des municipalités, qui couvraient seulement une petite surface, il n'y avait, jusqu'à ces dernières années, dans la Nouvelle-Galles du Sud, aucun système de Gouvernement local. Pour remédier à cet état de choses, le Premier ministre, M. Joseph Carruthers, fit voter en 1905 un *Act* (1) qui autorisa la constitution, sous le nom de *shires*, de circonscriptions administratives rurales pouvant comprendre tous les territoires de l'Etat, autres que ceux faisant partie du District oriental ou déjà incorporés à une Commune. L'année suivante, un nouvel *Act* (2) étendit les pouvoirs des conseils locaux et rendit applicables aux municipalités les dispositions fiscales édictées pour les shires. Enfin,

(1) *Local Government* (Shires) *Act*, 1905.
(2) *Local Government Extension Act*, 1906.

quelques mois après, les deux *Acts* que nous venons de mentionner furent fondus en un seul sous le nom de *Local Government Act, 1906.*

Aux termes de ces textes législatifs, les impôts généraux des shires et des municipalités doivent être assis exclusivement sur la valeur de la terre non améliorée. Le taux, au moins égal à un penny, ne peut, en ce qui concerne les shires, dépasser deux pence par livre sterling de valeur imposable. Et par valeur imposable, il faut entendre la valeur non améliorée totale, sans aucune déduction. — Quant aux impôts généraux additionnels des municipalités et aux impôts locaux ou spéciaux des shires et des municipalités, ils pourront être établis, au choix des Conseils locaux, soit sur la valeur améliorée, soit sur la valeur non améliorée du sol. Toutefois, les contribuables auront le droit de demander que la question soit résolue par un référendum auquel ne prendront part que les contribuables.

A la différence de ce qui existe dans les autres Etats australiens, où les impôts nationaux se superposent aux impôts locaux, le Gouvernement de la Nouvelle-Galles du Sud, renonce à lever dans les shires et les municipalités, l'impôt national sur la valeur de la terre non améliorée. Cette renonciation a pour contre-partie la mise à la charge de ces subdivisions administratives de certaines dépenses assumées jusqu'alors par l'Etat.

Ces dispositions, mises en pratique le 1er janvier 1908 dans toutes les municipalités et dans la plupart des shires, expliquent la forte diminution que nous avons

constatée dans le rendement de la taxe nationale pour l'année 1908 (1).

A l'heure actuelle, les shires, au nombre de 134, tirent toutes leurs ressources de la valeur non améliorée du sol. Quant aux municipalités, 149 sur 189 agissent de même ; les 40 autres, tout en n'exemptant pas complètement les améliorations foncières, ne les taxent que dans une faible mesure. Il faut mettre à part la capitale, Sydney. Grâce à l'influence prépondérante des propriétaires fonciers, cette importante ville qui, exceptionnellement, n'est pas régie par le *Local Government Act de 1906*, ne lève sur la valeur du sol qu'une partie relativement peu élevée de ses impôts : 95.000 livres sterling sur 317.000.

Les administrateurs locaux sont très satisfaits du nouveau système fiscal et ils en préconisent l'introduction dans la capitale. C'est du moins ce qui semble résulter de la déclaration suivante, signée au début de l'année 1912 par 90 maires :

« En réponse à une requête nous demandant de manifester notre avis sur le système d'impôts établi en vertu des dispositions du *Local Government Act de 1906*, nous nous faisons un devoir de déclarer que la taxe sur la valeur de la terre non améliorée a donné d'excellents résultats.

« Ce système a permis de réduire les impôts d'un très

(1) V. la lettre du Gouverneur de la Nouvelle Galles du Sud, adressée le 17 juillet 1907 au ministre des Colonies à Londres, et les rapports y annexés (*Papers relative to the working of taxation of the unimproved value of land in New South Wales*, Cd. 3.761).

grand nombre de contribuables, tout en produisant davantage que le précédent. Il a stimulé les entreprises de construction, rendu plus constant le besoin de main-d'œuvre et amélioré l'ensemble des affaires. Il a amené les propriétaires à utiliser ou à vendre les terrains qu'ils ne voulaient ou ne pouvaient exploiter. Equitable à l'égard de tous les contribuables, puisqu'il ne demande à chacun que sa juste participation aux charges publiques, il profite spécialement à ceux qui utilisent leurs terres d'une manière effective, au grand avantage de la commune ; tandis qu'il pèse sur les propriétaires de terrains totalement ou partiellement incultes, afin de les obliger à changer de tactique.

« Autant que nous pouvons en juger, le nouveau système a l'approbation enthousiaste de l'ensemble de la population, qui ne demande pas de changement. Il est juste de reconnaître que l'impôt sur la valeur non améliorée du sol fonctionne ainsi que l'avaient prédit ses défenseurs avant son adoption. Notre expérience est si satisfaisante que nous n'hésitons pas à dire que ce système pourrait être introduit avec grand avantage dans la Cité. »

c) *Australie occidentale.*

De même que l'Australie du Sud et la Nouvelle-Galles du Sud, l'Australie occidentale distingue, dans tout terrain, la valeur améliorée et la valeur non améliorée.

Comme dans les deux Etats précédemment étudiés, cette dernière valeur sert de base à l'établissement de

l'impôt foncier. Mais une importante différence est à signaler en ce qui concerne le taux de l'impôt.

L'Australie occidentale fait varier celui-ci suivant qu'il s'agit d'un terrain amélioré ou non amélioré. Dans le premier cas, il est de 1/2 penny par livre sterling; dans le second, il s'élève à 1 penny par livre. Dans les deux cas, le tarif est proportionnel. Ainsi, le propriétaire d'un terrain inutilisé doit payer, pour un bien qui ne lui rapporte rien, un impôt qui est exactement le double de celui qu'il paierait s'il retirait un gros revenu de sa propriété.

Il y a là une innovation très intéressante, particulièrement propre à hâter la mise en valeur du sol de la colonie et à enrayer la spéculation.

Enfin, à l'exemple de l'Australie du Sud, et pour des motifs analogues, le taux de l'impôt subit une augmentation (50 0/0) lorsque le propriétaire ne réside pas dans la colonie. — Par contre, les propriétés dont la valeur non améliorée ne dépasse pas 50 livres sterling (1.250 francs) sont exemptes de tout droit.

Le produit de l'impôt foncier en 1908-1909 a été de 33.120 livres sterling, soit environ 828.000 francs.

Pour les besoins locaux, les administrateurs des subdivisions territoriales de l'Etat ont aussi recours, dans une certaine mesure, à l'impôt sur la valeur de la terre non améliorée.

d) *Victoria.*

A la suite des Etats australiens dont nous venons de

parler, l'Etat de Victoria a introduit dans sa législation fiscale l'impôt sur la valeur de la terre non améliorée.

Un premier projet de loi, présenté par le Gouvernement en 1909, fut pris en considération par le Parlement. Ce projet, qui établissait une taxe progressive sur la valeur propre du sol, fut abandonné. Mais, peu de temps après, le 27 novembre 1910, M. Watt, ministre des Finances, déposa sur le bureau de la Chambre un *Bill* (1) destiné à donner satisfaction aux partisans des doctrines d'Henry George.

Ce Bill, comme le projet précédent, donne pour assiette à la taxe foncière la valeur non améliorée du sol ; mais, à la différence de ce dernier, il établit la proportionnalité de l'impôt et met sur un pied de parfaite égalité le propriétaire qui réside et celui qui ne réside pas dans la colonie.

Le taux du nouvel impôt, primitivement fixé à 3/4 de penny a été abaissé au cours de la discussion du *Bill*, à 1/2 penny par livre sterling de valeur imposable. C'est là, remarquons-le, une disposition essentiellement temporaire, car le Parlement doit déterminer chaque année le taux applicable durant l'année financière suivante :

Sont exemptés de tout impôt foncier les terrains dont la valeur ne dépasse pas 300 livres sterling (7.500 francs) ; s'il s'agit de terrains agricoles, la limite est portée à 500 livres sterling (12.500 francs).

Pour la première année d'application, le rendement de la taxe a été évalué par le Ministre des Finances à 166.000 livres sterling, soit environ 4.150.000 francs.

(1) *Land Tax Bill.*

Certains réformateurs, partisans de l'impôt unique sur la terre, critiquent vivement les exemptions accordées aux petits propriétaires. Ils espèrent qu'on les fera disparaître bientôt.

e) *Queensland.*

Le Queensland n'a aucune taxe d'Etat sur la valeur de la terre non améliorée. Mais, seul parmi les Etats australiens, il a assis tous ses impôts locaux sur cette base.

En 1890, la situation financière de la colonie devenant embarrassante, le nouveau Gouvernement, présidé par M. Samuel Griffith, eut l'idée d'alléger le budget de l'Etat, au moins en partie, de la charge très lourde résultant des subventions données aux autorités locales ; mais pour arriver à cette fin, il était nécessaire de donner à celles-ci le moyen d'augmenter leurs ressources. Dans ce but, le premier ministre fit voter par le Parlement le *Valuation and Rating Act de 1890*, aux termes duquel les autorités locales sont investies du pouvoir de lever une taxe sur la valeur des terres dépendant de leurs circonscriptions.

La caractéristique de cet *Act*, qui fut confirmé 12 ans plus tard par le *Local Authorities Act de 1902*, est de prendre comme base de la taxe foncière communale la valeur de la terre non améliorée.

Sur cette base, les autorités locales peuvent lever, d'une part, une taxe générale dont la quotité ne peut excéder trois pence par livre sterling de valeur impo-

sable, et, d'autre part, des taxes spéciales. La première sert à couvrir les dépenses mises par l'Etat à la charge des circonscriptions administratives, comme contrepartie du droit qu'il leur concède : construction et entretien des routes, des ponts, des quais, des jetées et de tous autres travaux publics obligatoires. Les secondes sont destinées à faire face aux frais occasionnés par l'exécution des travaux facultatifs : construction de tramways, canalisation d'eau, etc.

La taxe foncière pourvoit, à l'heure actuelle, à tous les besoins locaux.

La mise en pratique du système innové par le législateur de 1890 a eu pour résultats de déprécier la valeur des terrains détenus en vue de la spéculation, de stimuler la mise en exploitation des terrains inutilisés, d'encourager notamment la construction de maisons d'habitation, enfin de faire baisser le taux des loyers et des fermages (1).

f) *Tasmanie.*

En Tasmanie, la taxe foncière a pour assiette la valeur des améliorations aussi bien que celle du sol proprement dit. Les doctrines d'Henry George n'ont exercé, jusqu'à présent, aucune espèce d'influence sur la législation de cet Etat. On espère cependant que le Gouvernement ne tardera pas à faire adopter par le Parlement,

(1) V. lettres adressées les 8 août et 19 novembre 1907 par le Gouverneur du Queensland au ministre des colonies à Londres, et les documents y annexés (*Papers relative to the working of taxation on the unimproved value of land in Queensland*, Cd. 3.890).

en matière d'impôt sur la terre, le principe qui prévaut, à des degrés divers, dans toute la République australienne.

B. — Commonwealth

Une loi fédérale votée au mois de novembre de l'année 1910, applicable sur tout le territoire de la République, a établi un impôt sur la valeur de la terre non améliorée.

Le taux de l'impôt est progressif.

Cet *Act* distingue, — comme ceux édictés par l'Australie du Sud et l'Australie occidentale, — suivant que le propriétaire réside ou ne réside pas dans la colonie.

1er cas. — *Propriétaire résidant.*

La valeur imposable se détermine en déduisant de la valeur du sol non amélioré une somme fixe de 5.000 livres sterling (125.000 francs).

Le tarif à appliquer varie de 1 penny à 6 pence par livre sterling. Egal à 1 penny lorsque la valeur imposable est d'une livre, il croît uniformément chaque fois que cette valeur augmente d'une livre, et jusqu'à ce qu'elle atteigne 150.000 livres ; de telle sorte que :

Si la valeur imposable est comprise entre				
£ 15.000 et	15.001	le taux de l'impôt sera de		d. 1 1/2
30.000 —	30.001	—	—	2
60.000 —	60.001	—	—	3
90.000 —	90.001	—	—	4
120.000 —	120.001	—	—	5
Si la valeur imposable est égale ou supérieure à				
£ 150.000	le taux de l'impôt sera de . . .			d. 6

Au-dessus de 150.000 livres sterling, le taux reste constant.

Pour autant que la valeur imposable n'excède pas ce chiffre, on peut calculer le taux de l'impôt de la manière suivante.

Soit :

T, le taux de l'impôt (en pence)
V, la valeur imposable (en livres sterling)

On a :

$$T = 1 + \frac{V}{30.000} = \text{pence...}$$

Exemple :

Calculer le tarif applicable au propriétaire résidant d'un domaine dont la valeur non améliorée est égale à 60.000 livres sterling :

$$V = 60.000 - 5.000 = £\ 55.000$$
$$T = 1 + \frac{55.000}{30.000} = \text{d. 2 et 5/6.}$$

2e CAS. — *Propriétaire absent.*

Lorsque le propriétaire ne réside pas dans la colonie, ses biens-fonds sont frappés d'une taxe supplémentaire de 1 penny par livre sterling. Cette surtaxe s'applique à la valeur de la terre non améliorée, sans déduction d'aucune sorte.

Ainsi, lorsque la valeur imposable, qui se confond ici avec la valeur non améliorée, n'excèdera pas 5.000 livres sterling, le taux de l'impôt sera de 1 penny par livre. Lorsqu'elle dépassera ce chiffre, le tarif deviendra pro-

gressif et variera de 2 à 7 pence par livre. Egal à 2 pence pour un excédent d'une livre, c'est-à-dire pour une valeur imposable de 5.001 livres sterling, il croîtra ensuite, d'une façon uniforme, chaque fois que cette valeur augmentera d'une livre et jusqu'à ce qu'elle atteigne 155.000 livres sterling ; de telle sorte que :

Si la valeur imposable est comprise entre				
£ 20.000 et	20.001	le taux de l'impôt sera de		d. 2 1/2
35.000 —	35.001	—	—	3
65.000 —	65.001	—	—	4
95.000 —	95.001	—	—	5
125.000 —	125.001	—	—	6
Si la valeur imposable est égale ou supérieure à				
£ 155.000	le taux de l'impôt sera de . . .			d. 7

Au-dessus de 155.000 livres sterling, le taux est constant.

A condition que la valeur imposable soit en deça de cette limite, le taux de l'impôt peut se déterminer ainsi.

Soit :

T, le taux de l'impôt (en pence)
E, la portion de valeur imposable qui excède 5.000 £ (en livres)

On a :

$$T = 2 + \frac{E}{30.000} = \text{pence...}$$

Exemple :

Calculer le tarif applicable au propriétaire absent d'un domaine dont la valeur non améliorée est égale à 80.000 livres sterling.

$$E = 80.000 - 5.000 = £\ 75.000$$

$$T = 2 + \frac{75.000}{30.000} = \text{d. 4 et 1/2.}$$

Le rendement total de la taxe a été, pour la première année, de 1.370.000 livres sterling, soit en chiffres ronds 34.250.000 francs.

En établissant un impôt sur une richesse que les Etats particuliers avaient déjà mise à contribution, soit pour leurs besoins propres, soit pour les besoins locaux — et parfois même pour les uns et les autres — le Gouvernement de la République ne pouvait ni porter atteinte à des droits antérieurement acquis, ni écraser les contribuables sous des charges trop lourdes. C'est dans ces conditions qu'il résolut de donner à la taxe fédérale un caractère exceptionnel et de la diriger seulement contre les détenteurs de grands domaines et contre les propriétaires ne résidant pas en Australie.

Si nous nous reportons aux déclarations faites par M. Hughes, *Attorney-General*, au Parlement du *Commonwealth*, nous voyons, en effet, que, de toute la population des six Etats australiens, 11.000 personnes seulement sont assujetties à la taxe fédérale : 1.000 petits propriétaires, qui ne résident pas en Australie, et 10.000 grands propriétaires. Ceux-ci possèdent à eux seuls un ensemble de terrains dont la valeur non améliorée a été évaluée à 127 millions de livres sterling et dont la valeur marchande peut être estimée au double (1). Ils constituent 1/450 de la population du *Commonwealth*

(1) Voici comment se répartissent les grandes propriétés, d'après les chiffres donnés en 1910 par M. Hughes :

3.140	domaines d'une valeur non améliorée comprise entre	£ 5.000 et 6 250
4.926		— 6.250 et 12 500
1.095		— 12.500 et 25.000
766	supérieure à	— 25 000

et possèdent les 3/8 de la valeur du sol australien. On peut donc supposer qu'ils supporteront sans trop de gêne la surtaxe que le Gouvernement Fédéral leur a imposée.

§ 2. — Nouvelle-Zélande.

La distinction entre la valeur améliorée et la valeur non améliorée du sol a fait son apparition dans la législation fiscale de la colonie en 1891, après une lutte particulièrement vive au sein du Parlement.

A cette époque, les *latifundia* étaient extrêmement nombreux en Nouvelle-Zélande. La moitié du pays n'était pas encore occupée et déjà un ensemble de 585 sociétés ou individualités possédaient en pleine propriété plus de 10 millions d'acres (4 millions d'hectares), soit un bon tiers du territoire occupé. La situation était critique. Les indigènes abandonnaient l'Ile et les colons se plaignaient amèrement du manque de terres disponibles. L'impôt établi en vertu du *Property Tax Act de 1879*, taxe uniforme de 1 penny par livre sterling (1), qui frappait indistinctement la valeur du sol nu, des améliorations qui y avaient été apportées et même du bétail qui y vivait dessus, était très impopulaire.

C'est dans ces conditions qu'intervinrent les lois de 1891 et 1893. La première, connue sous le nom de *Land and Income Assessment Act*, supprima l'ancienne taxe dont le maintien était devenu impossible et

(1) Au-dessus de 500 livres.

fit le premier pas dans la voie tracée par Henry George en exemptant les améliorations foncières de tout impôt jusqu'à concurrence d'une somme de 3.000 livres sterling (75.000 francs). La seconde (1) alla plus loin et exempta ces améliorations sans aucune limite.

Ces textes établissent deux taxes, l'une proportionnelle et l'autre progressive.

La première frappe tous les propriétaires. Toutefois, comme dans la législation de plusieurs Etats australiens (Nouvelle-Galles du Sud, Australie occidentale, Victoria) auxquels la Nouvelle-Zélande a pu servir de modèle, les petits propriétaires, c'est-à-dire ici ceux dont la propriété non améliorée ne vaut pas plus de 500 livres sterling (12.500 francs), en sont exempts. Au-dessus de cette limite, une somme fixe de 500 livres sterling est déduite de la valeur non améliorée de la propriété, à condition que cette valeur ne dépasse pas 1.500 livres (37.500 francs). — Son taux, qui n'a pas été modifié par la suite, est de 1 penny par livre sterling.

La seconde vise seulement les détenteurs de grands domaines. Comme la taxe proportionnelle, elle est assise sur la valeur non améliorée totale de la propriété ; mais on ne la perçoit que lorsque celle-ci est au moins égale à 5.000 livres sterling. — La progression commençait à 1/8 de penny par livre sterling, et s'élevait graduellement — par huitièmes — jusqu'à 2 pence par livre, tarif applicable pour une valeur non améliorée égale ou supérieure à 210.000 livres sterling. Une surtaxe de

(1) *Land and income assessment Act amendment Act*, 1893.

20 0/0 était perçue lorsque le propriétaire était absent de la colonie pendant plus de trois ans.

Pendant les dix ans (1893-1903) que ce tarif demeura en vigueur, le rendement de l'impôt progressif s'accrut faiblement (1), malgré la hausse considérable du prix de la terre et le retour à la prospérité dès l'année 1896. Le Parlement revisa alors la gradation de la taxe. Les degrés furent désormais de 1/16 de penny, au lieu de 1/8, et le taux maximum de l'impôt fut élevé à 3 pence, au lieu de 2.

Les modifications apportées en 1903 ayant paru bientôt insuffisantes pour atteindre efficacement les détenteurs de grands domaines, un *Act* promulgué en 1907 remania à nouveau la progressivité de la taxe. Il ne s'agissait plus, cette fois, de tout retoucher, mais seulement d'augmenter le taux applicable à partir de 40.000 livres sterling de valeur non améliorée. Une gradation spéciale fut établie, et le taux maximum fut porté à 2 livres par 100 livres.

Ces changements, joints à la hausse continue du prix des terrains, ne tardèrent pas à avoir des conséquences financières heureuses pour le budget de la colonie. En six ans (1903-1909), le produit de la taxe progressive, qui s'était accru de 11 0/0 au cours de la première décade, s'élève de 79.000 à 215.000 livres sterling, soit une augmentation de 172 0/0 ! Le rendement total des deux taxes foncières passe, durant la même période, de 296.000 à 605.000 livres sterling. De sages corrections,

(1) De 71.000 livres sterling en 1893, il passe à 79.000 livres en 1903, soit une augmentation de 11 0/0 en dix ans.

et six ans de prospérité croissante ont suffi pour le faire doubler.

Voici le tarif de l'impôt progressif, tel qu'il résulte des *Acts* de 1903 et 1907. Il s'applique à la valeur totale du sol non amélioré :

Valeur du sol nu			Taux de l'impôt
5.000 £	à moins de	7.000 £	1/16
7.000	—	9.000	2/16
9.000	—	11.000	3/16
11.000	—	13.000	4/16
13.000	—	15.000	5/16
15.000	—	17.500	6/16
17.500	—	20.000	7/16
20.000	—	22.500	8/16
22.500	—	25.000	9/16
25.000	—	27.500	10/16
27.500	—	30.000	11/16
30.000	—	35.000	12/16
35.000	—	40.000	13/16

(de penny par livre sterling)

Lorsque la valeur du sol nu est de 40.000 livres sterling, le taux est de 8 shillings par 100 livres sterling, et, à chaque accroissement de 1.000 livres dans cette valeur, correspond une augmentation de 1/5 de shilling dans le taux. Arrivé à 200.000 livres sterling, le taux est de 2 0/0. Il cesse alors d'être progressif.

Depuis le 1er avril 1910, le taux applicable au-dessus de 40.000 livres sterling de valeur non améliorée est majoré de 25 0/0 pour toute terre qui n'est pas occupée par des constructions ou par des dépendances de celles-ci (*business premises*).

D'autre part, ce tarif est augmenté de 50 0/0 lorsque le propriétaire ne réside pas dans la colonie. Naturelle-

ment, cette surtaxe ne peut pas s'appliquer aux sociétés.

Les *Acts* dont il vient d'être parlé réservent le droit au propriétaire foncier, s'il se trouve surimposé, d'abandonner à l'Etat sa propriété, pour le prix auquel l'Administration foncière l'a évaluée. — Le cas s'est produit pour un immense terrain de 85.000 acres (34.000 hectares) (1), qui comprenait toute la région de collines au nord de la plaine de Christchurch dans l'Ile Sud. Cette région, grande comme un canton de France, arrosée par d'abondants cours d'eau, formait un seul domaine, le Cheviot Estate, où le possesseur élevait des moutons et employait une vingtaine de personnes. Après l'achat, le Gouvernement a divisé le domaine en petits lots, les a vendus à des cultivateurs, a construit des routes, des ponts, un bureau de poste. En 1909, la région comptait 290 concessionnaires (non compris les femmes et les enfants), et le revenu de la terre avait presque quadruplé. C'est là un des plus heureux exemples de l'application des nouvelles lois foncières. Malgré le succès de cette expérience, le Gouvernement n'aime pas ces sortes d'opérations. Il serait, dit-on, plus disposé à accorder une réduction sur les taxes qu'à se porter acheteur. L'aménagement des grands domaines est une affaire coûteuse, et on ne saurait l'entreprendre à l'improviste dans des régions où le morcellement peut être difficile et peu utile.

Au cours de l'année financière qui a pris fin le 31 mars 1911, les deux taxes foncières réunies (taxe proportion-

(1) Albert Métin, *Le socialisme sans doctrine*, p. 40.

nelle et taxe progressive) ont rapporté au budget de la colonie la somme de 629.000 livres sterling, soit environ 15.725.000 francs.

En fait, l'impôt foncier n'est supporté que par une catégorie limitée d'individus. Il y a deux ans, on comptait moins de 31.000 propriétaires assujettis, bien qu'il y eût à ce moment dans la colonie 143.000 tenanciers libres et 25.000 concessionnaires de la Couronne.

A côté de l'Etat, un certain nombre de circonscriptions administratives lèvent, elles aussi, un impôt sur la valeur de la terre non améliorée.

L'autorisation d'asseoir une taxe sur cette base a été concédée aux autorités locales par le *Rating on Unimproved Value Act* de 1896, modifié en 1900 et 1903. Ce droit des corps administratifs est soumis à certaines restrictions. Ainsi, il est subordonné à une demande formulée par 15 0/0 des contribuables et ne peut être exercé qu'après une consultation générale de ceux-ci, qui, à la majorité des voix, pourront se prononcer pour l'adoption ou pour le rejet de la proposition. Dans le premier cas, l'assiette de la taxe foncière (sol nu) ne pourra plus être remise en question qu'en suivant la procédure prescrite par l'*Act* de 1896 (demande signée par 15 0/0 des contribuables, référendum) et seulement après un délai minimum de trois ans. Dans le second cas, aucune nouvelle pétition ne sera recevable avant l'expiration d'un même délai de trois ans.

Au 31 mars 1906, 78 référendums avaient déjà été organisés en vertu de l'*Act* de 1896. Dans 63 circonscrip-

tions, les contribuables ont voté, à la première demande, l'établissement d'une taxe foncière sur la nouvelle base ; — dans deux, ils ont refusé d'accéder à une pétition tendant à abandonner l'impôt sur la valeur de la terre non améliorée, impôt adopté à la suite d'un précédent référendum ; — enfin, dans une, ils ont adopté le nouveau système, après l'avoir repoussé une première fois. L'innovation n'a été rejetée que dans 12 circonscriptions.

En dehors des circonscriptions administratives dont nous venons de parler, 43 bourgs sur les 113 que comptent la Nouvelle-Zélande lèvent un impôt sur la valeur du sol non amélioré. Dans ce nombre figurent Wellington et Christchurch, deux des villes les plus populeuses de la colonie.

L'exemption de toute charge fiscale, accordée par l'Etat et par un grand nombre de localités en faveur des améliorations foncières, semble avoir donné de très bons résultats. Voici, en effet, ce que dit M. P. Heyes, directeur des Impôts, dans un mémorandum en date du 4 juillet 1906, adressé au premier ministre (1) :

« Sur les terrains urbains ou suburbains, l'effet de la nouvelle taxe a été très apparent. Les propriétaires de ces terrains se sont trouvés dans la nécessité d'y élever des maisons ou de les vendre en vue du même objet, et de ce chef une grande impulsion a été donnée aux entreprises de construction. D'autre part, le désir de don-

(1) *Papers relative to the working of taxation of the unimproved value of land in New Zealand, New South Wales and South Australia* (Cd. 3.191, pp. 26 et 27).

ner à la terre la meilleure utilisation possible a incité les propriétaires de vieilles maisons à les démolir et à les remplacer par des immeubles de grande valeur. C'est à ce sentiment qu'on doit attribuer en grande partie la reconstruction de la capitale, Wellington, où les travaux de maçonnerie sont poussés si activement qu'il n'est pas toujours possible de se procurer les matériaux nécessaires.

« La tendance de ce système d'impôt n'est pas d'augmenter le taux des loyers, puisqu'il doit amener la disparition des terrains à bâtir inutilisés et, par suite, l'augmentation du nombre des maisons. Cependant, là où les terrains à bâtir sont en quantité limitée, les loyers sont restés élevés malgré la tendance du système.

« Les terrains inutilisés ont été, d'une manière générale, mis en valeur par leurs propriétaires, ceux-ci n'ayant plus intérêt à les conserver dans cet état.

« La spéculation foncière qui, normalement, aurait dû être découragée, est encore pratiquée dans quelques districts, parce que :

1° La taxe n'a pas été suffisante pour rendre la spéculation désavantageuse dans les grandes villes ;

2° L'accroissement rapide de la valeur des terrains, très favorable au développement de la spéculation, a rendu l'action de la taxe inefficace.

« Enfin, la faveur accordée aux améliorations foncières a amené les capitalistes à dépenser des sommes considérables sur la terre, et, par suite, la demande de main-d'œuvre s'est sensiblement accrue.

« Dans l'ensemble, on peut dire que le nouveau sys-

tème d'impôt a contribué pour une bonne part à la prospérité de la colonie. »

Terminons cet exposé par un tableau comparatif des charges que les *Acts* étudiés ci-dessus font peser sur les propriétaires australiens et néo-zélandais, abstraction faite des taxes levées par les Etats particuliers ou par les administrations locales. (Voir page suivante).

On remarquera que, jusqu'à 40.000 livres sterling, le montant de l'impôt applicable au propriétaire qui réside dans la colonie, est plus faible en Australie qu'en Nouvelle-Zélande. Mais il ne faut pas oublier que la plupart des Etats du *Commonwealth* perçoivent, pour leur compte personnel, des taxes analogues, souvent fort élevées. En tenant compte de cette situation, il semble donc que la charge du propriétaire foncier est, en général, plus lourde en Australie qu'en Nouvelle-Zélande, et il n'est pas certain que la taxe supplémentaire appliquée tout récemment dans ce dernier pays aux possesseurs de très grands domaines, puisse venir modifier cet état de choses.

SECTION II

Allemagne.

C'est en Allemagne que l'impôt sur la rente foncière a fait, pour la première fois, son apparition dans les finances d'un Etat européen, sous la forme de taxes sur les plus-values immobilières.

Etat comparatif des sommes à payer par les propriétaires fonciers aux termes des Actes australien et néo-zélandais

Valeur non améliorée totale de la propriété	Montant de la taxe											
	Australie						Nouvelle Zélande					
	Propriétaire résidant			Propriétaire absent			Propriétaire résidant			Propriétaire absent		
£	£	sh.	d.	£	sh.	d.	£	sh.	d.	£	sh.	d.
5.000.	—	—	—	20	16	8	22	2	8 1/2	22	10	9
10.000.	24	6	1	65	19	5	49	9	7	53	7	8 1/2
15.000.	55	11	1	118	1	1	85	18	9	97	13	1 1/2
20.000.	93	15	0	177	1	8	125	0	0	145	16	8
30.000.	190	19	5	315	19	5	218	15	0	265	12	6
40.000.	315	19	5	482	12	9	325	0	0	405	0	0
50.000.	468	15	0	677	1	8	458	6	8*	583	6	8*
60.000.	649	6	1	899	6	1	610	0	0*	790	0	0*
70.000.	857	12	9	1149	6	1	781	13	4*	1026	13	4*
80.000.	1093	15	0	1427	1	8	973	6	8*	1293	6	8*
90.000.	1357	12	9	1732	12	9	1185	0	0*	1590	0	0*
100.000.	1649	6	1	2065	19	5	1416	13	4*	1916	13	4*

(*) Les chiffres marqués d'un astérisque sont donnés d'après le tarif en vigueur au 31 mars 1909.

Une telle innovation en matière d'impôts peut s'expliquer par un fait sans précédent dans l'histoire de l'Europe contemporaine : la hausse de valeur démesurée des terrains bâtis ou à bâtir. Ce phénomène, qui ne s'est manifesté avec une pareille intensité dans aucune autre partie de l'Ancien Monde, doit être attribué, avant tout, à la prodigieuse croissance de la population urbaine depuis la fondation de l'Empire. Il faut signaler aussi l'influence exercée par le remarquable développement de tout le pays au cours de ces dernières années.

A Berlin, on cite un quartier (Friednau) dans lequel la perche carrée de terrain, qui valait 19 marks 50 en 1871, était payée 700 marks en 1900, soit 30 fois plus. Dans cette même ville, la valeur totale du sol a augmenté, depuis la première moitié du XIX^e^ siècle, de deux milliards et demi ; elle s'élève aujourd'hui à plus de trois milliards, par le fait seul du progrès de la capitale. — A Charlottenbourg, en onze ans seulement (1886-1897), la valeur du sol urbain est montée de 45 à 300 millions de marks ; la population ayant, dans le même espace de temps, augmenté de 100.000 habitants, chaque nouvel habitant a accru la valeur du vol, en moyenne, de 2.500 marks. — A Francfort, en 1899, une société de spéculation achète un terrain 2 millions de marks ; elle le revend un an après, avec une plus-value d'un million, et se dissout, satisfaite de ce bénéfice. — Halle, Dresde, et, en général, toutes les grandes villes d'Allemagne, nous offrent des exemples analogues. Il en est de même si l'on considère les ports militaires, tels que Kiel et Wilhelmshaven, où la rente des propriétaires fonciers s'est accrue

parallèlement à l'augmentation de la flotte de guerre allemande (1).

En présence de cette situation, il n'est pas étonnant que l'Allemagne ait, avant les autres Etats européens, imprimé à sa politique financière une direction nouvelle, que l'Angleterre a déjà suivie et que la France ne tardera peut-être pas à suivre.

L'initiative partie d'en bas, l'idée ingénieuse a gravi successivement tous les échelons de la hiérarchie budgétaire. Après les tentatives isolées de Mayence, dans le Grand-Duché de Hesse-Darmstadt, et de Ulm, dans le Wurtemberg, plusieurs Etats particuliers, la Saxe et la Prusse en tête, vont permettre ou même prescrire aux communes placées sous leur dépendance, d'avoir recours à l'impôt sur les plus-values immobilières. Les premiers résultats ayant paru satisfaisants, les localités qui avaient hésité à se lancer les yeux fermés dans une voie encore inconnue, suivirent l'exemple de leurs voisines plus hardies. Vers 1904, le mouvement commence à se dessiner nettement, et en juillet 1909, 15 villes allemandes de plus de 100.000 habitants, sur les 44 que comporte l'Empire, avait adopté la nouvelle taxe.

A ce moment, frappé par le succès du procédé, et pour combler le déficit que l'accroissement des dépenses avait creusé dans les finances impériales, le *Reichstag* inséra dans la grande loi financière du 15 juillet 1909, un article additionnel aux modifications des tarifs du

(1) Emmanuel Focher, *La municipalisation du sol en Allemagne*, *Rev. d'Economie Politique*, 1904, p. 455.

droit de timbre, d'après lequel l'impôt sur les plus-values imméritées, d'impôt local, est érigé en impôt national, en impôt fédéral d'Empire.

D'autre part, les Allemands trouvèrent, dans leur possession asiastique de Kiao-Tcheou, un merveilleux champ d'expérience, qu'ils ne manquèrent pas d'utiliser. Les Ordonnances de 1898, édictées en vue d'empêcher la spéculation sur les terrains et la dépossession des indigènes, font figurer, au nombre des mesures prises à cet effet, un impôt frappant directement la plus-value immobilière.

L'impôt sur la rente foncière en Allemagne doit donc être étudié, à la fois, dans les finances locales, nationales et coloniales.

§ 1. — Finances locales.

Poussées par des besoins financiers sans cesse accrus, plus encore, peut-être, que par des considérations sociales, les autorités locales allemandes vont se laisser séduire par les idées d'Henry George, entrevues à travers les théories de Flürscheim et d'Adolphe Wagner. Celui-ci, en proposant de taxer le *conjuncturengewinn*, c'est-à-dire le profit qui résulte pour un particulier de circonstances économiques dans la production desquelles son activité personnelle n'a joué aucun rôle, appelle par là même l'attention des administrateurs allemands sur la rente foncière, type du gain dû aux conjonctures sociales.

Il y a lieu de tenir compte également de l'influence exercée par l'association des réformateurs fonciers d'Alle-

magne (*Bund der deutschen Bodenreformer*), créée à la fin du XIXe siècle, dans le but de combattre l'élévation du prix des terrains et, par voie de conséquence, la cherté des loyers. Cette association, placée sous la présidence de M. Damaschke, voit dans la spéculation sur les terrains à bâtir, principalement à la périphérie des grandes villes, une des causes principales de l'élévation qu'elle déplore. Aussi préconise-t-elle d'atteindre par tous les moyens les bénéfices des spéculateurs, notamment à l'aide d'un impôt sur la plus-value imméritée. Une telle taxe lui paraît bien supérieure à l'impôt ordinaire sur les mutations, qui frappe aveuglément la propriété au moment de la vente, sans se soucier de l'existence ou de l'absence d'un gain, et qui encourage ainsi le spéculateur à conserver son terrain.

Mayence et Ulm entrèrent les premières dans cette voie.

En 1872, la ville de Mayence ayant décidé de reculer son enceinte fortifiée, 45 hectares de terres nouvelles furent comprises dans l'agglomération urbaine. D'où, accroissement considérable de la valeur de ces terrains. En présence de cette situation, et pour faire participer la ville à un bénéfice résultant exclusivement de son activité, les autorités locales sollicitèrent et obtinrent du Gouvernement de Hesse-Darmstadt, une loi qui leur permit d'imposer la terre proportionnellement à sa plus-value.

Le classement comme terrains urbains ne devant pas profiter également à toutes les propriétés, celles-ci furent divisées en six zones, d'après leur éloignement du centre

de la ville. La taxe, impôt de répartition, devait produire en tout 500.000 florins, dont 110.000 pour la première zone et 55.000, pour la dernière. Entre les parcelles, le partage était fait suivant la superficie.

A la fin de l'année 1900, l'impôt avait déjà produit 967.000 marks.

A l'exemple de Mayence, Ulm, lors de la suppression de son enceinte fortifiée, voulut profiter, dans une certaine mesure, de la plus-value dont les propriétés privées allaient bénéficier. Dans ce but, le gouvernement Wurtembourgeois l'autorisa à prélever sur les terrains délivrés de la servitude militaire, un impôt de plus-value de 900.000 marks.

Des mesures particulières, on passa bientôt aux décisions générales. Dès 1873, le Gouvernement du Royaume de Saxe accorde aux communes le droit de percevoir des contributions sur l'augmentation de valeur dont profitent les biens-fonds, indépendamment de l'action de leur propriétaire. Vingt ans après, la loi prussienne du 14 juillet 1893 abandonne aux communes les impôts directs, en stipulant que l'impôt communal doit être la mesure des bénéfices procurés à l'individu par l'organisation sociale. Ainsi, elle autorise et incite même les autorités budgétaires locales à taxer la rente foncière.

Encore que celles-ci n'aient apporté aucun empressement à mettre à profit le droit qu'on leur conférait, ces lois, relativement anciennes, étaient intéressantes à noter, car elles permettent de suivre pas à pas l'influence croissante des doctrines d'Henry George dans la législation positive de l'Empire allemand.

Les premières communes qui se prévalurent de l'autorisation générale qui leur était concédée furent, dans le Royaume de Saxe, Oetsch et Raschwitz (près de Dresde), au début de l'année 1903 ; quelques mois après, Neustadt et Hellersdorf (près de Chemnitz). En Prusse, c'est la ville de Francfort-sur-le-Mein qui, en février 1904, prend la tête du mouvement, suivie bientôt par Cologne (juillet 1905), Essen (juin 1906), Dortmund (septembre 1906), Breslau (juin 1907) et Kiel (août 1907). A Berlin, les propriétaires fonciers, tout puissants, ont réussi à faire rejeter, le 26 septembre 1907, un projet d'impôt sur la plus-value déposé par le Magistrat. La banlieue de la capitale n'est cependant pas restée en retard. La plupart des agglomérations avoisinant Berlin, à l'exception des grosses communes de Charlottenbourg, Rixdorf, Schoneberg et Deutsh-Wilmersdorf ont eu recours à la *Zuwachssteuer*.

Déjà en 1895, la ville de Berlin avait levé un impôt spécial de plus-value sur les terrains à bâtir situés en bordure de voies nouvellement tracées. C'était là une application de la loi de 1893, dont l'article 27 autorise les communes à imposer plus fortement que les autres les terrains qui, par suite de l'établissement d'un plan d'alignement, profitent d'une plus-value. Mais cette mesure, à portée très limitée, n'eut aucun succès. Les évaluations relatives à la hausse des terrains, faites par les taxateurs, furent tellement incohérentes que la Commission des Finances, constatant l'impossibilité d'établir un impôt sur ces bases, adopta comme étalons les prix auxquels la ville avait récemment payé des terrains dans les quartiers

considérés ; en regard de ces moyennes, on plaçait les prix actuels, et on taxait la différence comme plus-value due à l'alignement. Dès la première année, on n'eut pas moins de 1283 réclamations à examiner, dont 306 furent reconnues fondées en tout ou en partie. Les propriétaires fonciers, dont la mauvaise volonté était manifeste, obtinrent, en 1897, la suppression de l'impôt. — Görlitz, qui avait suivi l'exemple de Berlin, dut aussi abandonner, après un an d'application, l'impôt qu'elle avait établi.

A la suite des Royaumes de Saxe et de Prusse, les Grands Duchés d'Oldenbourg et de Hesse permirent à leurs communes de taxer la rente foncière. Toutefois, ce dernier Etat réserve la faculté qu'il concède aux localités d'au moins 3.000 habitants.

Enfin, le nouvel impôt a été établi, en 1908, dans la ville libre de Hambourg, et, malgré la loi d'Empire du 15 juillet 1909, — qui ne respecte temporairement le droit des communes que si ce droit a pris naissance avant le 1er avril 1909, — il vient encore de faire son apparition, au cours de l'année 1910, dans la Lippe, principauté de 150.000 habitants, ainsi que dans la ville libre de Lubeck.

Voici, à titre d'exemples, les principales dispositions des ordonnances fiscales de Francfort-sur-le-Mein et de Cologne, les deux premières villes importantes d'Allemagne qui aient inscrit, au nombre de leurs ressources ordinaires, l'impôt sur les plus-values immobilières.

A. — Francfort-sur-le-mein (1)

Pour couvrir les frais de construction d'écoles de toute nature, qu'elle désirait élever, la municipalité de Francfort s'est trouvée contrainte d'opter entre l'émission d'un emprunt et la création de nouveaux impôts. Elle a choisi le second procédé. Le 19 février 1904, elle a adopté, sous le nom de *Vährschaftsordnung*, tout un ensemble de mesures financières, comportant des réformes de taxes anciennes et l'introduction de taxes nouvelles, dont l'impôt sur les plus-values n'est qu'une partie.

Si la municipalité s'est décidée à saisir partiellement la rente foncière par l'impôt, c'est — au dire du maire de la ville, M. Adickes, — parce que la taxation de ce revenu repose sur des épaules qui peuvent véritablement la supporter, et que les frais occasionnés par l'accroissement rapide de la population doivent être, avant tout, mis à la charge de ceux qui tirent de grands et de palpables avantages de l'action de cet accroissement.

L'ordonnance prévoit d'abord, dans son article 7, une taxe de mutation entre vifs de 2 0/0 du prix d'acquisition. A cet impôt, viennent s'ajouter des surtaxes progressives, calculées également sur le prix d'acquisition, dans le cas où plus de 20 années se sont écoulées depuis le dernier changement de possesseur, s'il s'agit d'une propriété bâtie, et dans le cas où plus de 10 années se sont écoulées, s'il s'agit d'une propriété foncière non bâtie

(1) V. *Bulletin de statistique et de législation comparée*, t. LX, p. 767.

(art. 3). — Ces taxes tendent, d'une part, à s'opposer à la spéculation et, d'autre part, à combattre l'immobilisation de la propriété foncière.

C'est l'article 4 de l'Ordonnance qui établit l'impôt sur les plus-values immobilières :

« Si depuis le dernier changement de propriétaire, il s'est écoulé un laps de temps inférieur à 5 années pour les propriétés bâties et à 10 années pour les propriétés non bâties, et dans le cas où il existerait une augmentation de valeur d'au moins 30 0/0 relativement au précédent prix d'achat, y compris les frais prévus de l'article 5, une surtaxe sera levée en plus de l'imposition prévue à l'art. 1er.

« Cette surtaxe s'élève à :

5 %	de la plus-value,	quand	celle-ci s'élève à	30-35 %
6 —	—	—	—	35-40 —
7 —	—	—	—	40-45 —
8 —	—	—	—	45-50 —
9 —	—	—	—	50-55 —
10 —	—	—	—	55-60 —

et ainsi de suite, avec une augmentation de surtaxe de 1 0/0 pour chaque 5 0/0 de plus-value, jusqu'au taux maximum de 25 0/0. »

L'article 5 dit que l'on doit comprendre dans le prix d'achat primitif les améliorations permanentes apportées par le propriétaire, les frais de viabilité et, pour les propriétés non bâties, les pertes d'intérêt. Cet article définit ensuite la plus-value : « La différence entre le prix auquel la propriété a été transmise précédemment, y

compris les frais précités, et le prix auquel elle est transmise présentement. »

L'article 6 détermine les responsabilités :

« La personne qui vend et celle qui achète sont solidairement responsables pour le payement de l'impôt et des surtaxes.

« La personne qui vend est seule tenue au payement des surtaxes prélevées en exécution de l'article 4 » (impôt sur les plus-values de la propriété immobilière).

Les articles suivants indiquent les cas d'exemption et la marche à suivre pour l'établissement de l'impôt.

Le montant de celui-ci est fixé par la Chambre municipale des comptes (*Rechnei-Amt*), qui peut demander des renseignements au contribuable, mais n'est pas liée par ces indications. Les contribuables peuvent réclamer, durant quatre semaines, auprès de cette Chambre, dont la décision est sujette à appel devant la juridiction administrative.

Le 10 avril 1906, l'Assemblée communale de Francfort a ajouté à l'ordonnance fiscale du 19 février 1904 une disposition qui est de nature à nous intéresser. Primitivement, la perception des surtaxes prévues à l'article 3 de l'ordonnance était indépendante des modifications de valeur subies par la propriété. Désormais, les surtaxes dont il s'agit ne seront prélevées que si la propriété a acquis une plus-value entre les deux transmissions :

« Les surtaxes prévues à l'article 3, dit le nouveau texte, ne sont pas prélevées, s'il est établi que le prix actuel du bien-fonds ne dépasse pas le prix d'achat pré-

cédent augmenté des frais, à déterminer, occasionnés par des constructions nouvelles, ou par une reconstruction équivalente, ou bien s'il ne le dépasse pas d'une somme supérieure aux surtaxes. »

Du mois de février 1904 à la fin de l'année 1910, le rendement de l'impôt sur les plus-values immobilières a été le suivant (1-2) :

1904	115.537	marks
1905	353.965	—
1906	632.082	—
1907	295.535	—
1908	95.667	—
1909	119.092	—
1910	351.292	—

Il ressort, de l'ensemble des rapports officiels, que cette mesure financière n'a jamais entraîné des difficultés considérables.

B. — Cologne (3)

Les dépenses de la ville de Cologne pour l'année

(1) Au cours de la même période, le Budget local — dans lequel ne figurent pas les opérations financières relatives aux exploitations en régie (eau, électricité, tramways, etc.) — s'est élevé à :

marks	29.731.486	en	1904.
»	34.454.025	—	1905.
»	37.284.128	—	1906.
	37.712.012	—	1907.
«	40.798.360	—	1908.
«	45.368.390	—	1909.
«	50.947.491	—	1910.

(2) Ces chiffres nous ont été fournis par une lettre particulière du Bourgmestre de Francfort en date du 3 août 1912.

(3) V. *Bulletin de statistique et de législation comparée*, t. LX, p. 770.

fiscale 1905-1906 ayant été prévues au budget local pour une somme de 30 millions de marks, en augmentation de 3 millions de marks sur les prévisions précédentes, il fallut trouver des ressources correspondantes. On proposa l'élévation d'anciens impôts et aussi la création de nouveaux, au nombre desquels figurait une taxe sur les plus-values immobilières.

D'après les auteurs du projet, ce dernier impôt, dont le produit était escompté à 300.000 marks, devait être considéré non seulement au point de vue financier, mais encore au point de vue social. Il devait servir à juguler la spéculation sur la propriété foncière, pratique qui a, pour la collectivité, une action néfaste. Mais la Commission financière du Conseil municipal amenda ce projet dans un sens restrictif.

Voici les principaux articles de l'Ordonnance fiscale adoptée en définitive par le Conseil municipal (23 février-16 avril 1905).

Article premier. — Quiconque acquiert par suite d'une aliénation, ou d'une vente aux enchères forcée, la propriété d'un bien-fonds, bâti ou non bâti, doit acquitter une taxe communale de 2 0/0 de la valeur du bien-fonds acquis (impôt de mutation).

Si le vendeur d'un bien-fonds a payé un impôt sur la plus-value (art. 3 et 6), l'acquéreur doit être autorisé à faire entrer l'impôt ainsi payé en ligne de compte dans le calcul de l'impôt de mutation dont il est redevable pour l'acquisition de ce bien. Cependant la somme à déduire de ce chef ne doit pas dépasser 50 0/0 de celle dont il est lui-même redevable.

La transmission de propriété par suite d'expropriation est considérée comme une vente. Une transmission provenant immédiatement d'une succession n'est pas considérée comme une vente.

Est considérée comme valeur du bien-fonds, sa valeur courante au moment de la transmission de la propriété. Si un prix déterminé est fixé par l'acte judiciaire qui sert de base à l'acquisition, c'est sur ce prix qu'est assis l'impôt dans le cas où la valeur courante au moment de la transmission de la propriété n'est pas supérieure à ce prix.

. . . . . .

Art. 3. — En dehors de l'impôt fixé par l'article premier, pour toute transmission de propriété d'un bien-fonds bâti ou non bâti, effectuée dans les conditions prévues par l'article premier, une taxe spéciale (impôt sur la plus-value) est prélevée sur le vendeur, conformément aux dispositions suivantes.

Art. 4. — Le calcul de cette taxe — article 3 — a pour base la plus-value acquise par la propriété.

Est considérée comme plus-value, la différence entre le dernier prix d'acquisition, augmenté des frais prévus à l'article 5, et le prix actuel d'aliénation, déduction faite des frais prévus à l'article 5.

Art. 5. — Il faut ajouter au dernier prix d'acquisition :

a) Pour les bien-fonds non bâtis, les intérêts à 4 0/0 du dernier prix d'achat depuis l'époque du payement ou bien des intérêts de ce même prix, sans intérêts composés, jusqu'à la conclusion du contrat de vente actuel.

b) Toutes les dépenses dont il est justifié pour amélioration d'un bien-fonds, notamment les dépenses de viabilité ainsi que les frais de construction et de reconstruction des bâtiments, y compris les intérêts de la construction et les honoraires de l'architecte, si ceux-ci n'ont pas été couverts par les indemnités allouées en raison de contrats d'assurance. Pour les dépenses de viabilité, il faut compter les intérêts à 4 0/0, sans intérêts composés.

c) 5 0/0 du dernier prix d'achat, comme compensation pour les frais d'acquisition (droits de timbre, impôt de mutation, frais judiciaires, frais d'actes, caution, etc.)

Si des parties d'un bien-fonds ne formant qu'un tout, tant par sa situation que par suite des conditions économiques, sont aliénées séparément par le même vendeur ou ses héritiers, l'impôt sur la plus-value pour une partie doit être diminué de la diminution de valeur qui peut éventuellement résulter de l'aliénation pour la seconde, à la condition toutefois que l'aliénation qui occasionne la diminution de valeur ait lieu en même temps ou qu'elle ait eu lieu dans l'espace des trois années immédiatement précédentes.

Art. 6. — Une plus-value de 10 0/0 reste dans tous les cas exempte d'impôt.

Pour la détermination du taux de l'impôt, c'est toute la plus-value, y compris la fraction non imposable, qui sert de base.

La plus-value supérieure à 10 0/0 est imposée ainsi qu'il suit :

10 %	pour une plus-value supér. à	10 %	et allant jusqu'à	20 %
11 —	—	20 —	—	30 —
12 —	—	30 —	—	40 —
13 —	—	40 —	—	50 —
14 —	—	50 —	—	60 —
15 —	—	60 —	—	70 —
16 —	—	70 —	—	80 —
17 —	—	80 —	—	90 —
18 —	—	90 —	—	100 —
19 —	—	100 —	—	110 —
20 —	—	110 —	—	120 —
21 —	—	120 —	—	130 —
22 —	—	130 —	—	140 —
23 —	—	140 —	—	150 —
24 —	—	150 —	—	160 —
25 —	—	160		

Ces taux ne sont cependant appliqués que lorsque cinq années au plus se sont écoulées entre la précédente transmission de propriété et la transmission actuelle. Si ce laps de temps est supérieur à 5 années et inférieur à 10 années, il n'est prélevé que les deux tiers des taxes sus-indiquées ; s'il est supérieur à 10 années, il n'est prélevé qu'un tiers.

Dans le cas où le prix de vente et la valeur courante d'un bien-fonds non bâti ne sont pas supérieurs à 0 mk. 60 le mètre carré au moment de la transmission actuelle, la plus-value n'est pas imposée.

Art. 7. — L'impôt prévu aux articles 1-3 n'est pas appliqué :

1° Dans les ventes aux enchères publiques par autorité judiciaire, quand l'acquéreur du bien-fonds est notoirement intéressé à la procédure, comme propriétaire, créancier hypothécaire, co-propriétaire responsable ou caution, de telle sorte qu'il ne peut éviter une perte que par l'achat à l'encan du bien-fonds ;

2° Dans le cas de réunion de parcelles ;

3° Dans le cas de remaniement de parcelles ;

4° Dans le cas d'acquisition de terrain par le fisc, l'Empire allemand ou l'Etat prussien, si ces acquisitions sont exemptes des droits de timbre en vertu de l'article 4, § E de la loi prussienne sur le timbre, du 31 juillet 1895 ;

5° Dans le cas d'aliénation par donation entre parents, ascendants ou descendants, ainsi qu'entre époux ;

6° Dans les contrats de vente passés entre les participants à une succession ou à une communauté de biens conjugale, ou bien entre les successeurs légaux de cette communauté conjugale, dans le but de partager le bien-fonds appartenant à cette dernière;

7° Dans le cas de partage d'une communauté quelconque entre co-propriétaires, si les participants ne reçoivent pas plus que la valeur de la part à laquelle ils avaient droit dans la propriété foncière partagée ;

8° Lors de la transmission par l'héritier au légataire du bien foncier formant l'objet d'un testament.

Art. 8. — Le débiteur de l'impôt prévu à l'article premier est l'acquéreur. C'est le vendeur qui doit l'impôt établi par l'article 3.

. . . . . .

Art. 14. — Pour l'impôt sur les plus-values à prélever lors de la première transmission après l'entrée en vigueur de cette ordonnance, les dispositions suivantes doivent être appliquées :

Au lieu du précédent prix d'acquisition augmenté des sommes prévues à l'article 5, § *a-c*, on doit tabler

sur la valeur courante du bien-fonds au 1er avril 1905.

La valeur courante sera fixée séparément pour chaque bien-fonds.

Art. 15. — Si le produit total de l'impôt sur la plus-value est, à la fin d'un exercice, supérieur à 400.000 marks ou à 800.000 marks, l'impôt sur les mutations pour l'exercice suivant sera diminué dans le premier cas de 1/2 0/0, dans le second de 1 0/0 (1).

Art. 16. — Cette ordonnance fiscale entre en vigueur le jour de sa publication. Elle cessera d'être en vigueur le 1er avril 1910.

Malgré les modifications introduites par la Commission, les promoteurs de l'impôt sur la plus-value, et notamment le maire de Cologne, M. Becker, se déclarèrent satisfaits de l'essai qu'on allait tenter. Ils virent là, pour les premiers temps, une simple expérience, dont le succès ne manquerait pas de faire triompher leur conception dans l'avenir.

Au cours des années écoulées depuis la publication de l'ordonnance, le produit de la taxe a été le suivant (2) :

Année 1906	345.985 marks
— 1907	739.150 —
— 1908	295.709 —
— 1909	221.264 —
— 1910	230.313 —
— 1911	60.532 —

(1) Aucune gradation entre 400.000 et 800.000 marks n'a été prévue.

(2) Ces chiffres nous ont été fournis directement par le Bourgmestre de la ville de Cologne (lettre du 3 août 1912).

Depuis le 1er avril 1911, l'impôt sur les plus-values immobilières n'est plus perçu en vertu de l'ordonnance municipale de 1905, mais en vertu de la loi d'Empire du 14 février 1911.

Le rendement de la taxe impériale, en ce qui concerne la circonscription de Cologne, s'est élevé pendant la première année à 855.398 mks. 11. Quarante pour cent de cette somme, soit 342.159 mks. 24, constituent la part de l'Administration locale.

* * *

A côté de l'imposition des plus-values imméritées, on trouve en Allemagne, pratiqué par certaines villes, un autre mode de taxation de la rente foncière. Nous voulons parler de l'impôt sur les terrains à bâtir.

Sans doute, dans beaucoup de pays, en France notamment, les terrains à bâtir sont soumis à un droit fiscal. Mais ce droit est, en général, très minime, plus faible que celui pesant sur les autres terres (1). Il en est tout autrement dans les villes dont nous allons nous occuper.

Dans ces localités, les autorités budgétaires se sont pénétrées de cette idée que certains terrains ne procurant à leur possesseur qu'un revenu infime et même nul, représentent une valeur parfois énorme, laquelle sera réalisée en une seule fois, le jour où le propriétaire ju-

(1) En France, la cotisation des terrains à bâtir — comme de tout terrain ne produisant pas de revenu — est de 0 fr. 10 par hectare.

gera bon de livrer sa terre aux constructeurs. Exempts d'impôt, tout au plus légèrement taxés, pendant de longues années, ils donneront, au moment de la vente, une fortune à leurs détenteurs. Cela sans que le bénéficiaire ait jamais pris sa part des charges communales, des travaux publics, des améliorations qui l'enrichissent. Cette fortune, réalisée grâce aux progrès de la ville, et sans que le propriétaire n'ait jamais rien fait pour l'acquérir, est une des manifestations les plus apparentes de la rente foncière. Imposer spécialement les terrains à bâtir, sans s'arrêter à leur absence de productivité, c'est donc saisir partiellement celle-ci, au fur et à mesure qu'elle naît.

C'est à Brême, en 1873, que, pour la première fois en Allemagne, on établit un impôt sur la valeur immédiatement réalisable des terrains, c'est-à-dire sur la valeur qu'ils auraient si on les appliquait immédiatement à la construction. Des difficultés assez sérieuses s'élevèrent lorsqu'il fallut distinguer entre les terrains servant réellement à l'agriculture et les terrains à bâtir proprement dits. Les évaluations, faites par des taxateurs officiels, donnèrent lieu à de très nombreuses réclamations ; les propriétaires de terrains agricoles surtaxés comme terrains à bâtir, protestèrent avec énergie et obtinrent quelques dégrèvements. Finalement, le Gouvernement dut abandonner l'essai qu'il avait tenté. En 1878, c'est-à-dire 5 ans après sa mise en vigueur, l'impôt sur les terrains à bâtir fut supprimé.

L'expérience n'était pas encourageante. De longtemps, elle ne fut pas recommencée. Cependant, la loi prus-

sienne de 1893, dont il a été parlé ci-dessus, vint encourager les communes à recourir à cette forme particulière de l'impôt foncier. Son article 25, rappelé aux autorités locales par une circulaire du ministre des Finances de 1899, permet d'établir l'impôt foncier soit sur le rendement de la terre, soit sur son prix de location, soit enfin sur sa valeur commune (*gemeiner Werth*). Ainsi, les pouvoirs locaux purent taxer la valeur commune, c'est-à-dire la valeur marchande des terrains, au lieu et place de la valeur utile, déterminée par le revenu.

Après quelques essais plus heureux que celui de 1873, un très grand nombre de villes importantes appliquèrent résolument ce système, sans compter beaucoup de localités de moindre importance : Breslau, Charlottenbourg, Cologne, Essen, Elberfeld, Barmen, Munster, Görlitz, Kiel, etc. Partout, la contribution qu'on imposa aux propriétaires de terrains à bâtir, spéculateurs pour la plupart, eut pour corollaire un dégrèvement des autres propriétaires, dont le revenu était — au moins en partie — le produit de leur activité ou de leurs capitaux.

Le taux de l'impôt, fixé généralement entre 1 1/2 et 3 ‰ de la valeur des propriétés, paraît trop modéré à beaucoup. Les *Bodenreformers* voudraient qu'on le relevât et qu'on le complétât par l'application d'un tarif progressif frappant fortement les grosses fortunes immobilières.

Quelques exemples feront nettement ressortir les résultats pratiques de ce système d'impôt foncier.

A Duisburg (1), une taxe de 2 1/2 °/₀₀ sur la valeur commune rapporta à la ville 104.000 marks, au lieu de 67.000 marks que produisait l'ancien système, et ce, malgré un dégrèvement sensible des maisons ouvrières. Le bénéfice de la ville provenait uniquement de la surtaxe que subissaient les immeubles les plus importants et surtout les terrains à bâtir.

A Breslau, en 1901, un impôt de 2, 9 °/₀₀ produisit une plus-value de 305.000 marks et permit de dégrever de 105.000 marks les petits logements. Les propriétaires de terrains à bâtir et d'usines en faisaient les frais.

Enfin, à Dortmund, on cite le cas typique d'un spéculateur, possesseur d'un terrain au centre de la ville. Sa terre, taxée d'après la valeur utile, comme champ de pommes de terre, subissait un impôt de 3 marks ; après la réforme (1899), l'impôt dû par le spéculateur crût aussitôt de 3 à 1.000 marks.

En résumé, le nouveau système, plus conforme à l'équité que l'ancien (2), exerce une heureuse influence

(1) Essai limité à une partie du territoire de la ville, comprenant des maisons ouvrières et des maisons de rapport, des entrepôts, des établissements industriels et des terrains à bâtir.

(2) L'iniquité de l'ancien système ressort clairement d'une statistique faite à *Elberfeld*.

Voici, en effet, ce que prélevait — en moyenne — l'impôt foncier basé sur la valeur utile :

3,43	0/0	de la valeur commune des maisons ouvrières
2,59	—	des « de rapport
1,79	—	des fabriques
1,83	—	des terrains de culture
0,10	—	des « à bâtir.

au point de vue social, en permettant de dégrever les petits logements et en entravant la spéculation. Nous devons ajouter qu'il est d'une application très facile (1).

*
* *

Quelques villes allemandes frappent les terrains à bâtir d'une manière spéciale en cas de mutation. Une surtaxe plus ou moins lourde leur est appliquée. Ainsi à Berlin, Breslau, Halle, Essen, etc.

Le procédé est spécial à l'Allemagne. Mais il faut remarquer que, même avec cette surtaxe, le taux de l'impôt est encore faible (2), inférieur à ce qu'il est dans la plupart des pays. C'est d'ailleurs un moyen de saisir la rente foncière contre lequel peuvent être élevées toutes les critiques faites par Henry George aux impôts sur les transactions (3).

§ 2. — Finances nationales.

C'est le § 90 de la loi du 15 juillet 1909 sur les droits impériaux de timbre qui pose le principe de la nouvelle taxe. « D'ici au 1er avril 1912, dit la loi, il sera établi

(1) La ville de *Cologne*, qui, en 1893, sous l'ancien système, avait vu s'élever 2. 703 réclamations pour 21.292 cotes foncières, n'en a compté, en 1898, que 174 pour 30.000 cotes.

(2) Il varie entre 1 0/0 (Breslau) et 2 0/0 (Berlin, Essen), sans compter le droit d'Empire sur les mutations immobilières (1/3 0/0), ni les impôts d'Etats qui peuvent exister.

(3) V. *infra*, p. 88 n. 1.

un impôt d'Empire sur la plus-value immobilière non gagnée (*Zuwachssteuer*), qui devra être calculé de façon à produire au moins 20 millions de marks par an (1). »

La loi se borne à prévoir un délai maximum, avant l'échéance duquel le législateur devra décider le mode d'application du principe dont le fondement est désormais acquis.

Jusqu'au jour de l'entrée en vigueur de la *Reichszuwachssteuer*, le droit ordinaire de mutation immobilière, fixé à 1/3 0/0 par le n° 11 du tarif, sera majoré de 100 0/0 Après cette date, la majoration sera supprimée et même,

(1) Voici la traduction complète du § 90 de la loi du 15 juillet 1909 sur le timbre d'Empire :

« D'ici au 1er avril 1912, il sera établi un impôt d'Empire sur la plus-value immobilière non gagnée (*Zuwachssteuer*), qui devra être calculé de façon à produire au moins 20 millions de marks par an.

« Une disposition sera prise par une loi spéciale afin que les communes et les associations de communes dans lesquelles existait au 1er avril 1909 un impôt sur les plus-values immobilières, conservent le bénéfice de cet impôt, — à concurrence de son rendement annuel moyen jusqu'à ce jour, — pendant une période minima de cinq ans après l'entrée en vigueur de l'impôt d'Empire.

« Cette loi sera présentée au Reichstag avant le 1er avril 1911.

« Jusqu'à la mise en vigueur de la présente loi, il sera perçu un droit supplémentaire de 100 0/0 du droit prévu au n° 11 du tarif. Après la mise en vigueur de la loi, le taux du droit fixé au n° 11 du tarif sera soumis tous les six ans à une revision opérée par le Bundesrat. Si, au cours d'une de ces périodes de six années, le rendement annuel moyen de l'impôt de plus-value dépasse 20 millions de marks, le taux du droit fixé au n° 11 du tarif devra subir une réduction inversement proportionnelle, après décision détaillée du Conseil Fédéral, pendant les six années suivantes, avec effet à partir du commencement de l'année financière suivante. »

Voir le texte allemand dans l'opuscule de M. William Oualid, *L'imposition des plus-values immobilières et ses applications en Allemagne*, p. 31.

si le rendement annuel moyen de l'impôt de plus-value dépasse 20 millions de marks, le taux du droit de mutation, revisé tous les six ans par le *Bundesrat*, sera modifié d'une manière inversement proportionnelle.

Envisageant la répercussion sur les finances locales du nouvel impôt d'Empire, le législateur allemand a manifesté le désir de respecter, au moins dans une certaine mesure, les droits antérieurement acquis. A cet effet, il décide que les communes dans lesquelles, au 1er avril 1909, la plus-value immobilière était taxée, conserveront le bénéfice de leur impôt local, à concurrence de son rendement annuel jusqu'à ce jour, pendant une période minima de cinq ans après la mise en vigueur de la taxe fédérale. Les villes auront ainsi un délai minimum de sept ans pour remanier leur régime financier.

La nouvelle voie dans laquelle s'engage l'Empire allemand est moins, à la vérité, le résultat d'une politique financière préconçue, que la conséquence des nécessités budgétaires.

Pour faire face aux dépenses croissantes de l'Empire, les Gouvernements des Etats confédérés demandèrent au Reichstag la création de nouveaux impôts, frappant surtout les successions. Une partie des taxes sollicitées ayant été rejetée, une proposition d'initiative parlementaire tendant à imposer la plus-value mobilière et immobilière, fut déposée le 23 avril 1909. Les auteurs de la proposition voyaient là un succédané de l'impôt sur les successions. Devant la Commission des Finances du Reichstag, l'impôt sur la plus-value mobilière souleva de vives objections. Les adversaires de cette taxe insis-

tèrent particulièrement sur ce fait que, loin d'être constante, la plus-value mobilière fait presque toujours place à une moins-value ; ils firent remarquer, en outre, que l'impôt sur la plus-value des titres mobiliers, en rendant indispensable l'institution d'un contrôle intolérable, pour être efficace, était de nature à apporter un obstacle à leur libre circulation. On aboutit enfin, le 1er mai 1909, à un compromis. La Commission résolut de demander aux Gouvernements des Etats confédérés de préparer un projet de loi taxant la plus-value immobilière et d'étudier la possibilité d'imaginer une taxe correspondante pour les valeurs mobilières.

Le 29 mai de la même année, les conservateurs soumirent à la Commission des Finances, un projet qui reproduisait les dispositions de l'Ordonnance de Cologne. — Quinze jours après, le 14 juin 1909, l'Administration financière présenta au Reichstag un mémoire sur la *Reichszuwachssteuer* (impôt d'Empire sur la plus-value), faisant ressortir nettement les principales critiques appelées par la taxe projetée. Ce document invoque des raisons d'équité, notamment la volonté de ne pas empiéter sur les ressources des autorités locales, ressources d'autant plus respectables que les plus-values sur lesquelles elles reposent sont beaucoup plus l'œuvre de la commune que celle de l'Empire. Se plaçant ensuite au point de vue pratique, l'Administration constate la difficulté d'établir un impôt en se basant sur un fait économique qui n'est pas général et qui se manifeste dans des conditions très différentes d'une localité à l'autre. Le tout pour arriver à des conclusions négatives, au moins pour l'heure présente. —

La proposition des conservateurs, adoptée tout d'abord, malgré l'opposition des nationaux libéraux et des radicaux, fut rejetée en 3e Lecture (10 juillet 1909). En remplacement, le Reichstag vota la motion qui fut incorporée à la loi financière du 15 juillet 1909 (§ 90).

Le Gouvernement impérial, se conformant alors à la prescription formelle du Reichstag, présenta à cette Assemblée, le 12 avril 1910, un projet d'impôt sur les plus-values immobilières.

Ce projet fut renvoyé à une Commission composée de vingt-huit membres, qui lui fit subir des modifications assez sérieuses : limitation des effets de la loi pour les immeubles de peu d'importance, lorsque le propriétaire et sa femme ont ensemble un revenu de 2.000 marks au maximum ; — prise en considération, pour le calcul du prix d'achat, des améliorations durables faites par le propriétaire ; — dégrèvement correspondant au montant représenté par les intérêts à 3 0/0, pendant 15 ans ; etc. Son étude terminée, la Commission retourna le projet au Reichstag, qui, après en avoir délibéré au cours de sa session 1910-1911, l'adopta dans ses grandes lignes. Toutefois, un changement notable fut apporté au projet en ce qui concerne la date devant servir de base, à défaut de mutation imposable postérieure, pour l'évaluation de la plus-value. Le Gouvernement et la Commission avaient décidé de faire rétroagir la loi jusqu'à l'année 1871 ; le Reichstag préféra se prononcer pour le 1er janvier 1885. On peut indiquer aussi, bien qu'il n'ait pas, en définitive, modifié le texte primitif du projet, un amendement des libéraux et des socialistes tendant à supprimer tout droit

d'exemption au profit des familles royales et princières. Cet amendement, adopté en seconde lecture, fut, ainsi qu'on pouvait s'y attendre, repoussé en troisième lecture, grâce à la coalition des conservateurs et des membres du centre, venus en nombre pour la circonstance.

Enfin, le 14 février 1911, plus d'un an avant le terme assigné par le législateur de 1909, la loi établissant un impôt d'Empire sur la plus-value immobilière, fut promulguée par le Gouvernement (1).

La nouvelle taxe est un impôt indirect, perçu à l'occasion du transfert de la propriété. Les seules mutations qui donnent lieu à la perception de l'impôt sont la vente, la vente déguisée et l'expropriation ; la loi ne frappe ni la donation, ni le transfert à cause de mort. Par cette disposition, on a voulu éviter l'endettement de la propriété. Bien souvent, le donataire ou l'héritier aurait été dans l'obligation d'hypothéquer son nouveau bien pour faire face à l'impôt. D'ailleurs, ce qui est différé n'est pas perdu. Le fisc se rattrapera au moment de la vente. Ceci à condition que la jurisprudence allemande interprète le texte de la loi, un peu ambigu à cet égard, en ce sens que l'héritier ou le donataire vendeur aura à payer l'impôt non seulement sur la plus-value acquise depuis l'héritage ou la donation, mais encore depuis l'achat effectué par son auteur.

Bien que la date d'entrée en vigueur de la loi ait été fixée au 1er avril 1911, toute mutation imposable postérieure au 31 décembre 1910 sera assujettie à l'impôt sur

(1) Voir aux *Annexes* une traduction du texte de la loi.

les plus-values. On a voulu ainsi prévenir les aliénations faites la veille de la promulgation de la loi, en vue de se soustraire à son application, opérations qui auraient été particulièrement fructueuses pour les propriétaires bénéficiant de grosses plus-values.

Pour faire le calcul de la plus-value, on prendra comme base le prix payé lors de la dernière mutation imposable. Si le dernier fait juridique imposable remonte à plus de 40 ans, le prix d'acquisition sera remplacé par la valeur de l'immeuble 40 ans avant l'époque à laquelle l'impôt devient exigible, à moins que le redevable n'établisse qu'il a acquitté lui-même ou que son auteur a payé, pour une acquisition imposable ou non, un prix plus élevé. Dans aucun cas, on ne peut remonter au delà du 1er janvier 1885.

La différence entre le prix d'achat de la propriété — ou sa valeur à l'époque indiquée par la loi — et son prix de vente, donnera la plus-value brute. Pour déterminer la plus-value imposable, c'est-à-dire celle qui est présumée avoir une origine sociale, on devra :

1° Ajouter au prix d'achat :

a) 4 0/0 de ce prix, au minimum, à titre de frais ;

b) Les dépenses pour constructions et pour toutes améliorations ayant un caractère durable, y compris celles concernant l'exploitation agricole ou forestière ;

c) Les dépenses pour travaux de recherches ou de sondages miniers.

d) Les prestations et cotisations pour la construction de routes, l'établissement de canalisations et l'exécution de tous autres travaux d'utilité publique.

e) Enfin, un intérêt minime, calculé à la fois sur le prix d'acquisition et sur les diverses sommes que la loi prescrit d'ajouter à ce prix.

2° Déduire du prix de vente :

a) Les frais de vente et de transfert qui sont prouvés incomber au vendeur.

b) Eventuellement, une somme représentant la différence, durant une période qui ne peut excéder quinze années consécutives, entre le revenu annuel tiré de l'immeuble et un rendement calculé à raison de 3 0/0 du prix d'acquisition, y compris certaines additions admises pas la loi.

Qu'il s'agisse de l'achat ou de la vente, il faut :

1° Ajouter au prix la valeur des charges assumées par l'acquéreur, ainsi que celle des servitudes réservées et des autres servitudes grevant l'immeuble ;

2° Déduire du prix la valeur des charges assumées par le vendeur, des machines faisant partie intégrante de l'immeuble et des produits encore sur pied.

Cette énumération n'est pas complète, mais elle suffit à montrer l'esprit qui a présidé à l'établissement de la taxe et aussi à donner une idée de la complexité extraordinaire des calculs.

La matière imposable une fois déterminée, il s'agit d'appliquer le tarif légal.

La loi allemande a adopté un tarif progressif, comme pour l'impôt sur le revenu. La taxe s'élève de 10 à 30 0/0 (1), en commençant par une plus-value de 10 0/0.

(1) Voici quels étaient, dans les principales villes allemandes, les

Chaque année de possession entraîne une réduction de 1 0 0 sur le montant de l'impôt. Cette dernière disposition s'explique parfaitement. La rapidité d'obtention de la plus-value fait, en effet, présumer l'importance des ressources du contribuable et celle des sacrifices de la collectivité ; en outre, lorsque le propriétaire possède son terrain depuis longtemps, il faut tenir compte des multiples dépenses qu'il a effectuées et qu'il ne peut plus évaluer au moment de la perception de l'impôt, ainsi que de la diminution de valeur de la monnaie.

Un certain nombre d'exemptions sont prévues par la loi :

a) Biens dont le prix de vente — en cas de vente partielle, la valeur de la totalité de la propriété — ne dépasse pas 20.000 marks, s'il s'agit de terrain bâti, et 5.000 marks, s'il s'agit de terrain non bâti, à la condition que le revenu du vendeur et de son conjoint ne soit

taux minima et maxima de l'impôt sur les plus-values immobilières :

Hambourg	1 0/0	et	12 1/2	0/0
Dortmund	3 —	—	15	—
Essen	3 —	—	15	—
Francfort-sur-le-Mein	2 —	—	25	—
Breslau	6 —	—	25	—
Cologne	10 —	—	25	—

Comme on le voit, d'après les ordonnances communales, le taux minimum de l'impôt était presque toujours sensiblement inférieur à 10 0/0 et son taux maximum n'atteignait jamais 30 0/0. Il y a lieu de remarquer toutefois que le taux de 25 0/0, édicté dans certaines localités, était généralement imposé sur une plus-value d'environ 150 0/0, tandis que, d'après la loi impériale, ce taux — quoique n'étant pas un maximum — n'est pas atteint jusqu'à un accroissement de valeur égal à 240 0/0.

pas supérieur à 2.000 marks, et que l'un d'eux ne fasse pas commerce de biens-fonds.

b) Biens appartenant au prince souverain et à la princesse souveraine ; — à l'Empire ; — aux Etats confédérés et aux communes sur le territoire desquels ils sont situés ; — à certaines associations ne poursuivant pas un but lucratif.

Par contre, la loi décide que, pour les sociétés où la mise en valeur des terrains fait partie de l'entreprise, aussi bien que pour celles qui sont créées en vue de se soustraire à la nouvelle taxe, la transmission des parts de société (actions) donnera lieu à la perception de l'impôt. Ceci afin de prévenir une tactique aisée des spéculateurs, qui n'auraient pas manqué de se mettre à l'abri de l'intervention onéreuse du fisc dans leurs affaires, par le moyen bien simple de la constitution des sociétés.

Le contribuable, c'est-à-dire la personne responsable du paiement de l'impôt, est le bénéficiaire de la plus-value. Ce sera, suivant le cas, le vendeur, l'exproprié ou chacun des échangistes pour le terrain qu'il cède à son co-échangiste. S'il y a plusieurs redevables, ils sont tenus solidairement.

Les autorités, fonctionnaires et notaires doivent donner aux agents du fisc toute l'assistance convenable pour établir l'imposition ; les personnes qui participent à un fait juridique imposable, et celles qui ont participé à un fait imposable antérieur, sont également tenues de fournir tous renseignements et de représenter tous documents en leur possession qui peuvent être utiles à cette fin.

Les voies de recours contre la décision de l'autorité fiscale, sont :

1° La réclamation, si elle est permise par la législation de l'Etat confédéré ;

2° La procédure en matière de contentieux administratif ou toute autre procédure devant les tribunaux administratifs admise par la législation de l'Etat confédéré ; si une procédure devant les tribunaux administratifs n'existe pas ou n'est pas admise par la législation de l'Etat confédéré, les voies de droit commun.

Le produit de l'impôt se partagera en trois : 50 0/0 pour l'Empire ; — 40 0/0 pour les communes ; — et 10 0/0 pour les Etats confédérés.

La part de l'Empire s'explique un peu par l'influence qu'a exercée la Constitution fédérale sur la création de la plus-value imméritée et beaucoup par ce fait que le premier des trois co-partageants est le plus puissant de tous. — La part attribuée aux communes est la juste récompense de leur intelligente initiative et la reconnaissance du rôle prépondérant qu'elles jouent dans la formation de la plus-value. — Enfin, les 10 0/0 revenant aux Etats particuliers, représentent la compensation des frais d'administration qui leur incombent.

A titre transitoire, durant les cinq premières années d'application de la loi, les communes dans lesquelles existait, au 1er avril 1909, un impôt sur la plus-value immobilière, auront droit à une part égale au revenu annuel moyen que leur produisait cet impôt. — En outre, les communes pourront toujours, avec l'assentiment du Gouvernement de l'Etat confédéré, prendre des arrêtés

en vue de percevoir pour leur compte des surtaxes à la part de l'impôt d'Empire qui leur revient. L'impôt d'Empire et la surtaxe ne devront en aucun cas dépasser, à eux deux, 30 0/0 de l'augmentation de valeur.

Les deux dispositions ci-dessus ont été adoptées par crainte d'enlever aux autorités locales des ressources indispensables, et aussi pour apaiser de vives protestations qui s'étaient fait entendre un peu partout, notamment au Comité Directeur du Congrès allemand des Villes (*Deutscher Städtetag*).

Les premiers résultats de cette intéressante expérience, quoique fort appréciables, ont été quelque peu décevants. Du 1er avril 1911, date d'entrée en vigueur de la loi, au 31 mars 1912, époque à laquelle prend fin l'année financière allemande, le produit de la taxe impériale sur les plus-values immobilières ne s'est élevé qu'à 10 millions de marks, chiffre inférieur de moitié à celui des prévisions budgétaires. Cet écart entre le revenu escompté du nouvel impôt et son produit réel, a d'ailleurs été expliqué au Reichstag par M. Wermuth, Secrétaire d'Etat de la Trésorerie de l'Empire, qui s'est exprimé en ces termes :

« Relativement à l'impôt sur la plus-value immobilière, les premiers mois du nouvel exercice (1911-1912) ne sont malheureusement pas entrés en ligne de compte, principalement parce que la publication des règlements d'administration publique et l'organisation des bureaux chargés du recouvrement de cet impôt dans tous les Etats confédérés ont exigé beaucoup de temps. Maintenant

encore, la loi fonctionne dans la plus grande partie, mais nullement dans la totalité de l'Empire. Pendant les mois d'Eté, le rendement n'a été que de quelques centaines de mille marks ; pour les mois d'octobre, novembre et décembre, il a été en moyenne de 1.100.000 marks ; enfin, en janvier 1912, il s'est élevé à 1.636.689 marks. Si l'on fait état de ces chiffres et de la progression qu'ils accusent, on peut espérer atteindre un rendement égal aux prévisions. Toutefois, sur ce point, je ne puis rien dire de certain : je dois faire toutes réserves en raison des dispositions que le Reichstag a introduites dans la loi et qui en restreignent le champ d'application (1-2). »

§ 3. — Finances coloniales.

Peu de temps après que l'idée d'imposer la rente foncière, cessant d'être une conception purement théorique, eût fait une timide apparition dans le domaine de la pratique, les Allemands songèrent à l'appliquer à Kiao-Tchéou, ville chinoise de la province du Chan-Toung, affermée à l'Allemagne par le Gouvernement du Céleste-Empire. Ce petit territoire de 501 kilomètres carrés, habité par une population de 165.000 habitants, était un lieu tout indiqué pour l'expérimentation d'une réforme comptant déjà de chauds partisans, mais que beaucoup de

(1) Discours prononcé au Reichstag le 14 février 1912, à l'occasion du dépôt du projet de budget de l'Empire pour 1912-1913. *Bulletin de statistique et de législation comparée*, mars 1912, p. 395.

(2) Additions aux prix d'acquisition et déductions sur les prix de vente.

bons esprits ne désiraient pas voir introduire d'emblée dans la métropole.

Ce sont les deux Ordonnances fiscales du 8 septembre 1898 qui établirent à Kiao-Tchéou l'impôt sur la rente foncière. Dans l'exposé des motifs, le Gouvernement impérial expliquait ainsi son projet :

« Si la valeur du sol n'augmente pas dans l'année, le Gouvernement n'en prend pas une part. Si elle augmente par le fait de circonstances qui ne sont pas l'œuvre du propriétaire, qui tiennent à l'essor de la ville, créé par l'activité du Gouvernement ou par celle de la collectivité, le Gouvernement ou la collectivité — leurs intérêts fiscaux sont identiques — doivent se réserver une part de l'augmentation de valeur. Il paraît très modéré que le Gouvernement se contente d'un tiers et abandonne les deux autres tiers aux particuliers. »

Aux termes de ces Ordonnances, le propriétaire foncier est frappé :

1° D'un droit de mutation entre vifs de 2 0/0 ;

2° D'un impôt annuel de 6 0/0 sur la valeur des terrains à bâtir, cette valeur devant être appréciée à nouveau tous les trois ans ;

3° D'un impôt de 33 1/3 0/0 sur les plus-values.

La première taxe ne présente rien de particulier. Considérée à notre point de vue, on peut même dire qu'elle est contraire à la doctrine georgiste (1).

(1) Henry George, *Progrès et Pauvreté*, p. 389 : « La taxe de 10 0/0 mise sur toutes les ventes par le Duc d'Albe dans les Pays-Bas, aurait arrêté, si elle avait été conservée, tout échange, tout en rapportant peu ». — *ibid.*, p. 394 : « Bien qu'une taxe sur la rente force

Les deux autres sont des applications intéressantes de la doctrine tendant à faire absorber la rente foncière par l'impôt. S'inspirant toutes les deux des mêmes considérations : la croyance à un accroissement continu de la valeur du sol et le désir de faire participer la collectivité à l'*unearned increment*, elles arrivent au même résultat par des moyens divergents.

C'est bien, en effet, la rente, ce produit indépendant de l'activité du propriétaire, qu'a voulu atteindre l'auteur des Ordonnances lorsqu'il a levé un impôt sur les terrains à bâtir, dont la valeur ne repose que sur les conjonctures sociales ; et c'est de l'augmentation constante de ce revenu qu'il a voulu faire bénéficier la collectivité lorsqu'il a soumis à une revision périodique la valeur de ces terrains.

C'est encore la rente foncière que le Gouvernement a voulu saisir lorsqu'il a établi l'impôt sur la plus-value indépendante du fait du propriétaire.

Si ces deux dernières mesures partent d'un même principe, il faut reconnaître cependant que la dernière est, à la fois, plus délicate et plus originale. Elle mérite que nous nous y arrêtions quelques instants.

Dans le domaine nouveau où devaient se mouvoir les auteurs de la réforme, faiblement éclairés par quelques

les propriétaires à payer plus, elle ne leur donne aucun pouvoir d'obtenir plus pour l'usage de la terre, *parce qu'elle ne tend en aucune façon à réduire l'offre de la terre.* Au contraire, en forçant ceux qui retiennent la terre par spéculation à la vendre ou à la laisser pour ce qu'ils peuvent en recevoir, la taxe sur les valeurs foncières tend à accroître la compétition entre les propriétaires, et à réduire ainsi le prix de la terre. »

expériences à leur aurore, le mode d'application et le taux de l'impôt étaient assurément les problèmes les plus importants à résoudre.

Pour déterminer la matière imposable, deux cas sont prévus :

a) *Le sol est aliéné à titre onéreux.* — Le bénéfice net réalisé par le vendeur sur son prix d'acquisition constitue la plus-value imposable. Et afin d'empêcher la fraude, le Gouvernement se réserve le droit de préemption sur tous les immeubles mis en vente par des particuliers, au prix demandé par l'aliénateur.

b) *Le sol reste vingt-cinq années consécutives sans être transmis par vente volontaire.* — Une Commission, composée de deux fonctionnaires et de deux autres personnes habitant Kiao-Tcheou, procède à l'évaluation de la propriété et détermine, s'il y a lieu, le *quantum* de la plus-value réalisée depuis la dernière évaluation ou aliénation.

Le taux de l'impôt est très élevé. En cas d'aliénation volontaire, il est fixé à 33 1/3 0/0 de la plus-value ; lorsqu'il est perçu à la suite de l'évaluation périodique, il est déterminé par le Gouvernement, sans pouvoir dépasser le montant de la plus-value.

L'impôt atteint toutes les plus-values foncières non gagnées, c'est-à-dire toutes celles qui ont leur source dans un fait indépendant de l'activité du propriétaire. La découverte de mines, de sources ; la transformation de terres agricoles en terrains à bâtir, toutes ces causes d'augmentation de valeur sont volontairement passées sous silence, parce qu'on ne veut frapper que la rente foncière.

Voici d'ailleurs la traduction des deux articles relatifs à la taxation dont il s'agit :

Art. 6. — « Les acquéreurs s'obligent à remettre au Gouvernement lors d'une nouvelle transmission de la propriété foncière acquise par eux, 33 1/3 0/0 du bénéfice net qu'ils réaliseront. Cette obligation sera inscrite au livre foncier (2e partie) comme une limitation permanente de la propriété.

« Dans ce but, les propriétaires ont à faire connaître au gouvernement, avant chaque aliénation nouvelle, le prix auquel ils sont disposés à vendre leur terrain. Dans le calcul du bénéfice net, on déduit, d'après les indications du vendeur, la valeur de toutes les améliorations apportées par lui à la propriété foncière, ainsi que les intérêts à 6 0/0 du prix demandé pour la vente prochaine. Les indications du vendeur peuvent être soumises à l'examen d'une Commission qui se compose de deux fonctionnaires et de deux autres personnes résidant à Kiao-Tcheou. Les décisions de la Commission servent de base à la détermination définitive du bénéfice net.

« Le Gouvernement se réserve le droit de préemption pour l'achat des biens-fonds, aux prix indiqués par le propriétaire. »

Art. 7. — « Pour les biens-fonds qui n'auraient pas changé de propriétaire par vente volontaire dans l'espace de vingt-cinq années, le Gouvernement se réserve le droit d'appliquer une taxe spéciale, une fois payée, qui ne doit pas dépasser le bénéfice net dont il est parlé à l'article 6. La valeur du bien-fonds doit être déterminée dans ce but par la Commission prévue au même article 6. »

Les premiers résultats de cette réglementation fiscale n'ayant pas été très brillants, au moins au point de vue financier, le Gouvernement allemand crut devoir expliquer le rendement minime de la nouvelle taxe dans un mémoire qu'il adressa au Reichstag, au cours de l'année 1904 :

« Cela tient surtout, est-il dit dans ce rapport, au mouvement relativement faible de la propriété foncière parmi les particuliers ; la plupart des acheteurs peuvent, en effet, acquérir encore directement du fisc des terrains qui n'ont pas été aliénés précédemment. Quoi qu'il en soit, on peut bien soutenir que la législation de la colonie a atteint son but, qui était d'empêcher une spéculation foncière malsaine et de retenir des terrains suffisants en possession de la collectivité, c'est-à-dire du fisc, pour satisfaire les besoins de terre des colons, qui vont en progressant d'une manière lente, mais continue. »

Voici d'ailleurs des chiffres précis sur le rendement de l'impôt de plus-value dans la colonie (1) :

Année	1901	613 dollars
—	1902	2.054 —
—	1903	1.128 —
—	1904	1.474 —
—	1905	417 —
—	1906	2.103 —
—	1907	301 —
—	1908	1.106 —

Ainsi qu'on peut s'en rendre compte, ces chiffres font ressortir un produit annuel assez variable, mais toujours

(1) *Jahrbuch der Bodenreform*, 1912, p. 32.

faible, et ils ne permettent pas d'augurer une amélioration de cet état de choses.

SECTION III

Angleterre.

En Europe, le pays qui peut, à bon droit, revendiquer l'honneur d'avoir donné à la théorie de l'impôt sur la rente sa première grande application pratique, est assurément l'Angleterre.

Déjà, nous l'avons vu, un grand Etat européen, l'Empire allemand, connaissait dans sa législation locale et même dans sa législation fédérale, le principe que vient de consacrer l'autorité budgétaire anglaise. Mais il ne l'avait appliqué qu'avec une certaine timidité. Ne considérant qu'un côté de la question, celui qui répondait le mieux aux besoins spéciaux du pays, il s'était borné à atteindre la rente foncière dans une de ses manifestations. L'Angleterre, elle, brûlant les étapes, a créé tout un système d'impositions qui, sans doute, ne vise pas la rente foncière proprement dite, mais qui, du moins, cherche à frapper toutes les situations juridiques où elle apparaît au grand jour.

Cette réforme, accomplie par le *Finance Act* de 1910, avait été préparée de longue date par une campagne très active.

Le mouvement est dirigé, dès 1883, par une ligue dont Henry George lui-même est le fondateur. Cette

ligue, créée sous une dénomination (1) qui ne correspondait guère au but qu'elle se proposait, prit à partir du 19 juillet 1902, le titre de *English League for the Taxation of Land Values* ». Ce fut là une modification heureuse, car, au dire de la *Westminster Gazette* (n° du 24 juillet 1902), la désignation précédente était « admirablement calculée pour effrayer tous ceux qui ne sont pas très avancés » (2). D'ailleurs, pour éviter toute méprise, une déclaration de principe, publiée dans son journal mensuel (3), précisa nettement le but de la ligue :

1° « La ligue a pour objet d'assurer l'imposition des valeurs foncières. Par valeurs foncières, nous entendons la valeur de chaque parcelle de terre, sans les constructions ou les améliorations qui y ont été faites. La valeur foncière désigne la valeur non améliorée de la terre elle-même, distincte de toute valeur additionnelle due à une intervention de travaux ou de capitaux. La valeur non améliorée de tout champ de terre dépend d'abord de son degré de supériorité sur la terre la plus mauvaise et ensuite du nombre, de l'énergie et de la capacité des membres composant la communauté ;

2° « Puisque la valeur foncière est due à l'existence et à l'activité de la collectivité, la reprendre par l'impôt, c'est affecter à l'usage public ce qui est essentiellement un fonds public. Par ce moyen, personne ne sera privé

(1) *English Land Restoration League.*

(2) François Favier, *De l'attribution de la rente foncière à la collectivité.*

(3) *Land values,* n° de septembre 1902 ; F. Favier, *ibid.*

du produit de son travail, mais chacun sera appelé à contribuer aux dépenses publiques proportionnellement à la valeur de la terre qu'il possède ;

3° « L'imposition des valeurs foncières serait juste et équitable, car il ne convient pas que la valeur non améliorée des terres, créée par la colletivité, soit appropriée par quelques individus. »

Deux moyens principaux sont employés par la ligue pour arriver à ses fins. Le premier consiste à faire éditer des traités et brochures de toute espèce, qu'elle répand à profusion, soit en les donnant, soit en les vendant à un prix très minime ; le second, à donner des conférences de propagande dans les centres et surtout dans les campagnes, que les ligueurs parcourent dans des chariots rouges, pour mieux attirer l'attention des paysans.

Le siège de la ligue est à Londres, mais elle étend son action sur tout le pays, grâce aux sections régionales, avec lesquelles elle est en relations constantes. Chaque année, au mois de juillet, un grand meeting réunit ses membres épars. Le 27me Congrès annuel, tenu à Londres le 20 juillet 1910, s'est terminé par le vote de la résolution suivante :

« Le Congrès annuel de l'*English league for the taxation of land values*, félicite du fond du cœur le Right Hon. D. Lloyd George, Chancelier de l'Echiquier, de l'adoption par le Parlement du *Finance Bill* de 1909-1910 ; lui exprime sa gratitude pour l'établissement d'une organisation destinée à évaluer, d'après une base capitale, l'ensemble de la terre du Royaume-Uni ; et il invite le Gouvernement à terminer cette évaluation le

plus rapidement possible, afin qu'elle puisse servir de fondement à un système d'impôts nationaux et locaux, qui permette de dégrever l'industrie de toutes les charges qui pèsent sur elle. » (1)

Aux élections à la Chambre des Communes qui ont eu lieu en décembre 1910, quarante-huit membres de la ligue étaient candidats. Trente-huit furent élus, dont le président, deux anciens présidents, et quatre vice-présidents de la ligue (2). — Quelques mois après (mars, 1910) lors des élections au *London County Council*, Sir J. W. Benn, un des membres les plus en vue du parti, déclarait que « la taxation de la rente foncière venait en tête du programme progressiste ». Plusieurs sièges furent gagnés sur les modérés par les candidats partisans du nouvel impôt. Deux membres de la ligue entrèrent même au Conseil.

La ligue étend aussi son action à l'extérieur. Au Congrès international du libre-échange, tenu à Anvers du 9 au 12 août 1910, M. Fred. Verinder, secrétaire de la ligue, a lu un mémoire sur « La relation de l'impôt sur la rente foncière avec le libre-échange ».(3)

La propagande active et intelligente de la ligue fondée par Henry George et des diverses associations qui, dans tout le Royaume-Uni, poursuivent un but analogue, ne pouvait manquer d'aboutir à un résultat tangible.

Un premier succès — succès bien modeste, sans doute

(1) *Land values*, août 1911, p. 62.

(2) Aux élections de janvier 1910, sur 61 membres de la ligue qui s'étaient présentés, 39 avaient été élus.

(3) Ce mémoire a été publié par les soins de la ligue.

— a été l'introduction dans quelques règlements locaux d'un impôt spécial, ayant à sa base l'estimation séparée de la valeur des terres et de celle des constructions. — Ainsi, aux termes du *Manchester Corporation Act* de 1894 (Section 22), toutes les fois que des embellissements de rues sont effectués au moyen de fonds publics et qu'ils augmentent ou peuvent augmenter d'une façon évidente et permanente la valeur des terrains avoisinants, une imposition particulière est levée sur les terrains, en considération de cet accroissement de valeur. L'estimateur doit distinguer la valeur de la terre et celle des bâtiments, et imposer celle-là à l'exclusion de celle-ci. — On trouve des dispositions similaires dans des *Acts* du *London County Council* de 1895 et 1897 (1).

Piètres résultats, en vérité, pour d'aussi nobles efforts ! Mais les georgistes, en bons apôtres d'une doctrine destinée à bouleverser les conditions sociales, malgré son extrême simplicité, surent ne pas se laisser gagner par le découragement, tombeau de bien des chimères, mais aussi de quelques idées géniales.

Leur ascension vers la *Single tax* est marquée par une série de tentatives infructueuses. Pour ne citer que les plus récentes, c'est d'abord la condamnation par la majorité des membres de la *Royal Commission on local taxation* de l'impôt sur la plus-value foncière ; — puis, le rejet en deuxième lecture, à une majorité de 71 voix sur 387 votants, de l'*Urban site value Rating Bill*, présenté en 1902 par M. Trevelyan ; — enfin l'échec à une

(1) V. F. Favier, *De l'attribution de la rente foncière à la collectivité.*

minorité de 13 voix seulement, sur 353 votants, du *Land values assessment and Rating Bill*, introduit en 1903 par le docteur Macnamara. Deux *Bills* portant tous deux le même titre que ce dernier, présentés, l'un en 1904, par M. Trevelyan, l'auteur d'un Bill analogue rejeté par le Parlement, et l'autre en 1905, par M. John Bruner, eurent un meilleur sort : le premier obtient, en deuxième lecture, une majorité de 67 voix ; le second est voté à 90 voix de majorité. Mais aucune suite ne fut donnée à ces votes.

L'arrivée au pouvoir des Libéraux, en 1906, après la chute des Unionistes, vint rendre l'espoir aux partisans de l'impôt sur la rente, dont la ténacité ne devait pas tarder à être récompensée.

Un bill relatif à l'imposition des plus-values foncières en Ecosse, est déposé dès le début de l'année. Il est adopté en 2e et en 3e lectures, à la Chambre des Communes, qui y voit un moyen de réaliser une véritable expérience économique et fiscale. Malheureusement, la Chambre des Lords, malgré le vote de la Chambre Basse, acquis à une majorité énorme, n'hésite pas à rejeter l'impôt projeté. — Un autre projet de loi spécial à l'Ecosse, *the Valuation Bill*, est également rejeté par les Lords, après avoir été adopté par la Chambre des Communes.

D'autre part, le Gouvernement ne craint pas de s'engager par des promesses formelles. Le 26 février 1906, M. Asquith, recevant une députation de 115 *Local Rating Bodies* (Commissions chargées de l'établissement des taxes locales), venue pour lui présenter une pétition

signée par 518 *Local Councils*, s'exprimait en ces termes: « J'ai toujours considéré ce mouvement bien compris comme une affirmation des droits de la collectivité sur la propriété. Il est juste que la communauté bénéficie de cet accroissement de valeur qui est dû à son développement. Le Gouvernement désire avoir le temps d'envisager soigneusement la manière qui serait la meilleure de réaliser les principes que je viens d'exposer. Je crois que nous arriverons à un résultat plus satisfaisant et plus stable si nous nous accordons quelque temps de réflexion pour envisager le problème. » Après cette déclaration, MM. Bryce et John Burns affirmèrent successivement leur sympathie pour la réforme (1).

Les actes allaient bientôt suivre les paroles.

Le 29 avril 1909, trois ans après la promesse faite par le premier ministre, le Gouvernement dépose sur le Bureau de la Chambre des Communes un projet de budget (*Finance Bill*) contenant, entre autres innovations, tout un système d'impôts destinés à atteindre la rente foncière.

Cette partie du *Finance Bill* fut consciencieusement étudiée en Comité. Des modifications très sérieuses y furent apportées, et, par suite, le nombre des articles passa de vingt-huit à quarante-deux. En séance même, un nombre incalculable d'amendements furent développés, dont quelques-uns ont été pris en considération pour la rédaction définitive de la loi. Le dernier tendait

(1) *Land values*, mars 1906, p. 200; — v. aussi F. Favier, *De l'attribution de la rente foncière à la collectivité.*

à faire renvoyer à trois mois la troisième lecture du Bill. Il fut repoussé par 379 voix contre 149, après une assez vive discussion (1). Aussitôt après, le projet fut lu une troisième fois et définitivement adopté par la Chambre des Communes (4 novembre 1909).

A la Chambre des Lords, immédiatement après que le Comte de Crewe, Lord du Sceau Privé, eût demandé qu'il soit procédé à une seconde lecture du *Finance Bill* voté par les Communes, le Marquis de Lansdowne se leva et développa la motion suivante : « La Chambre refuse d'approuver le *Finance Bill*, jusqu'à ce qu'il ait été soumis au jugement du pays (2). »

Le débat sur cet amendement, qui fut, en définitive, adopté par 350 voix contre 75, dura huit jours, du 22 au 30 novembre 1909. Les discours prononcés à cette occasion nous font connaître d'une façon très nette le point de vue de chacun des adversaires en présence, dans la question primordiale des nouvelles taxes foncières. Nous en citerons quelques extraits. Et d'abord, voyons ce que dit M. de Lansdowne pour défendre son amendement (3).

Après avoir examiné dans son ensemble le projet financier soumis à la Chambre Haute, l'éminent orateur passe aux articles concernant les taxes foncières, et il constate que ces dispositions constituent la partie la plus éco-

(1) *Parliamentary Debates*, House of Commons, Thursday 4 th November, 1909.

(2) *Parliamentary Debates*, House of Lords, monday 22 nd november 1909.

(3) *Parliamentary Debates*, House of Lords, monday 22 nd november 1909.

nomiquement incorrecte du *Finance Bill*. Les « rapaces propriétaires fonciers », dit-il, que le Gouvernement veut traiter d'une manière particulièrement sévère, ont été en réalité, au cours des 40 ou 50 dernières années écoulées, les opprimés et les victimes plutôt que les auteurs de l'oppression des autres.

Il dirige ses critiques, à la fois contre l'évaluation générale de tout le sol du pays et contre les taxes foncières elles-mêmes. — Sur le premier point, il s'attache surtout à démontrer que l'évalution projetée, onéreuse pour l'Etat et pour les propriétaires fonciers, n'ayant d'autre fondement que de pures hypothèses, ouvrirait une perspective de litiges, susceptibles de troubler le pays. Et tout cela absurdement, puisque le produit des diverses taxes proposées ne doit pas augmenter sensiblement les sommes destinées à faire face aux besoins immédiats de l'Etat. — Quant aux taxes foncières, il les envisage comme l'ouverture d'un champ presque illimité à la spoliation des individus par l'Etat. « Si l'administration, dit-il, s'avise de trouver que vos terrains improductifs ont une valeur potentielle pour quelque utilisation future, le 1/2 penny par livre sterling imposé sur la valeur de votre propriété, inutilisée au gré des agents du fisc, devient aussitôt 3, 4 ou 5 shillings par livre sterling et je n'ai pas besoin d'ajouter que, d'un tour d'écrou, rien n'est plus simple que de transformer le 1/2 penny en 1 penny, puis en 2, en 4, en 6 pence ou en tout autre taux qu'on voudra. »

« En résumé, déclare le noble marquis, nous nous opposons à ces taxes :

1° Parce qu'elles ne produiront rien pour les besoins actuels ;

2° Parce qu'elles frappent les personnes en raison de quelque chose qui ne leur a rien rapporté ;

3° Parce qu'elles sont cumulatives et atteignent plusieurs fois les mêmes personnes ;

4° Parce qu'elles choisissent, pour la soumettre à un régime particulièrement sévère, une classe qui ne le mérite pas ;

5° Parce qu'elles lient et obstruent le marché des terres ;

6° Enfin, parce qu'elles ont pour base un sophisme socialiste, qui vous guide, mais que vous n'avez pas le courage d'avouer ouvertement. »

A ce discours, salué par de longs et presque unanimes applaudissements, Lord Loreburn, Lord Chancelier, répondit que si le principe des taxes foncières proposées est une nouveauté pour l'Angleterre, il n'est pas nouveau dans les colonies, non plus qu'en Allemagne ou aux Etats-Unis ; que, d'autre part, il a été approuvé non seulement par la Chambre des Communes actuelle, mais encore par la dernière Chambre, composée en majeure partie de conservateurs. Sans doute, il s'agissait alors de taxes locales, mais un principe légitime lorsqu'il s'agit d'impôts locaux ne saurait devenir malhonnête et contraire à l'équité quand on l'applique aux impôts d'Etat. C'était là, d'ailleurs, en 1894, l'opinion de Sir Hicks Beach, maintenant Lord Saint-Aldwyn, qu'on peut considérer comme la plus haute autorité financière du parti conservateur. L'orateur reconnaît, en terminant,

la difficulté que présente l'établissement des taxes projetées, mais il constate que le principe lui-même a reçu l'approbation de l'ensemble du parti libéral et d'une très grande portion du parti conservateur (1).

Les arguments relatifs aux taxes foncières, invoqués par les autres orateurs qui ont pris part aux débats, pour ou contre l'amendement de Lord Lansdowne, peuvent se résumer ainsi :

La Chambre des Lords doit voter l'amendement Lansdowne, notamment parce que le *Finance Bill* s'attaque au principe même de la propriété privée du sol, qu'on ne saurait, en bonne justice, distinguer de la propriété du vêtement que nous portons sur notre dos, car c'est en payant que l'une et l'autre ont été acquises. La terre supporte déjà une part équitable des charges impériales et locales. En réalité, les taxes proposées sont motivées moins par des besoins financiers que par des rancunes politiques. Le but poursuivi est, avant tout, d'ouvrir la voie à la nationalisation du sol.

Les membres de la Chambre Haute opposés à l'ajournement du *Bill*, font valoir, au contraire, que les taxes foncières ne constituent en rien une mesure socialiste devant aboutir à une confiscation. « Le premier homme, dit Lord Eversley, qui a eu l'idée de taxer la rente foncière a été probablement Mill, et il était loin d'être socialiste. » « La mise en pratique de cette théorie,

(1) *Parliamentary Debates*, House of Lords, monday 22 nd november 1909.

ajoute-t-il, était la seule difficulté qu'on rencontrait. Or, dans le *Bill* qui vous est soumis, le Gouvernement semble avoir trouvé une méthode permettant d'arriver au résultat désiré (1). » Ces taxes, avantageuses pour l'industrie agricole et pour la grande majorité des propriétaires, visent avant tout les possesseurs de terrains urbains, détenteurs d'une immense richesse, qui ont échappé jusqu'à ce jour, d'une manière presque complète, à toute contribution impériale ou locale. Elles ont été réclamées par des pétitions nombreuses et incessantes de Conseils locaux. Et M. Chamberlain lui-même, affirme Lord Weardale, opposé maintenant à leur introduction en Angleterre, déclarait en 1886, dans une réunion où la question fut discutée : « Le commerce du pays est grevé d'une taxe annuelle de dix millions, prix qu'il paie aux propriétaires fonciers le privilège d'améliorer leurs propriétés. Je pense que le temps est venu de faire cesser cette forme de rançon ; on ne doit plus considérer comme un des droits de la propriété le fait de lever un tribut sur le public, chaque fois que le désir ou la nécessité le pousse à conclure un marché (2). »

La discussion se termina par le discours du Comte de Crewe, Lord du Sceau Privé. L'orateur du Gouvernement s'efforça de démontrer que les propositions financières soumises à la Chambre Haute étaient à la fois équitables et très modérées. Ce fut en vain. A la majorité

(1) *Parliamentary Debates*, House of Lords, Friday 25 th november 1909.

(2) *Parliamentary Debates*, House of Lords, Thursday 24 th november 1909.

de 275 voix, les Lords se prononcèrent en faveur de la thèse soutenue par Lord Lansdowne (1).

Il fallut alors dissoudre la Chambre des Communes et attendre le verdict populaire.

La campagne électorale fut des plus ardentes. Adversaires et défenseurs de la politique du Gouvernement soutinrent avec énergie leurs conceptions. Au cours de cette lutte mémorable, le 8 décembre 1909, le Chancelier de l'Echiquier, auteur du *Bill* ajourné, prononça un grand discours, dont nous croyons utile de reproduire ici quelques fragments. Ceci afin qu'on puisse mieux se pénétrer de l'esprit qui a présidé à l'élaboration des dispositions qui nous intéressent.

Rendant compte de son mandat à ses électeurs, M. Lloyd George s'exprimait ainsi :

« ... Quel est le but des taxes foncières? — Tout d'abord, nous voulons que les propriétaires fonciers paient selon la valeur réelle de leurs terres. Si nous laissons les terrains agricoles en dehors de la loi, c'est parce que, à l'heure actuelle, propriétaires et occupants sont taxés d'après ce principe. Dans le voisinage des villes, au contraire, les terrains ne sont même pas taxés sur le dixième de leur valeur. Et remarquez que, dans ce dernier cas, la valeur du sol a été créée par l'industrie croissante et les efforts des habitants de la localité. — Nous voulons ensuite, pour l'avenir, lorsque la valeur de la terre croîtra par le fait du progrès de la ville environ-

(1) *Parliamentary Debates*, House of Lords, Wednesday 30 th november 1909.

nante, et indépendamment de tout travail ou de toute dépense du propriétaire, qu'un cinquième de la plus-value aille dans les poches de la communauté qui l'a créée. — Nous voulons atteindre, en troisième lieu, un système de location véritablement défectueux. Que se passe-t-il actuellement lorsqu'un homme prend en location un terrain pour y construire? La rente bondit, et la valeur primitive de la terre devient 4, 5, 10, 50 et même — je puis citer des exemples — 100 fois plus élevée. Cela uniquement parce que cet homme a édifié sur le sol une maison pour s'y abriter !... Année par année, la valeur de la terre et de la maison passe des mains de l'homme qui a construit sur le sol, qui y a peiné, qui y a dépensé de l'argent, dans les mains de celui qui n'y a jamais dépensé un penny... Puisque le pays a besoin d'argent, qui imposer sinon l'homme qui va obtenir quelque chose qu'il n'a jamais gagné, qu'il n'a jamais produit, et qui, en droit aussi bien qu'en équité, n'aurait jamais dû lui appartenir ! Ainsi, lorsque le propriétaire viendra, à l'expiration du bail, prendre possession de la maison construite par un autre, il aura à donner 10 0/0 de son bénéfice à la communauté. C'est là un vol, dit-on. Cependant nous ne prenons que 10 0/0, tandis que le landlord prend 100 0/0 !

. . . . . .

« Je ne crains pas d'affirmer que chaque taxe que nous prélevons est équitable. A la vérité, c'est à l'évaluation qu'on s'oppose. Comment pourra-t-on, lorsqu'un Conseil local aura besoin de terrains pour un objet quelconque d'utilité publique, aller dire à ce Conseil que

la terre demandée vaut 1.000 livres l'acre, si on a déjà déclaré à l'évaluateur qu'elle n'en vaut que 50? On ne le pourra pas ! Tout est enregistré ! Si cependant le propriétaire arrive à prouver que la valeur de sa terre s'est accrue depuis l'évaluation, on lui demandera : « Avez-vous amélioré votre terre ? » Et s'il ne peut démontrer l'existence d'une amélioration quelconque, on présumera que l'accroissement de valeur est dû à la collectivité et on en prendra modérément 20 0/0. A l'avenir, quand nous procèderons à une évaluation, on n'indiquera plus des prix fantaisistes, mais la valeur réelle.

« Telles sont les taxes que nous proposons, telles sont les fins que nous voulons atteindre. Où est le socialisme, l'injustice et le mal? Où est l'oppression ? Où est l'iniquité ? Nos adversaires s'opposent-ils à l'emploi que nous devons faire du produit de l'impôt ? Non. Ils ne protestent pas contre les dépenses nécessitées par la construction de nos Dreadnoughts ; ils en veulent même davantage, — à condition que d'autres les paient ! (1) »

La victoire étant restée au Gouvernement, dont la majorité, quoique amoindrie, fut renvoyée à la Chambre des Communes, les Lords durent, à contre-cœur, accepter le *Finance Bill* dans toutes ses parties, et notamment faire entrer dans la législation du Royaume-Uni le principe de l'impôt sur la rente foncière.

Définitivement voté le 28 avril 1910, le projet de budget devint loi de finances le 29 avril 1910, un an, jour pour jour, après son dépôt.

(1) *Land values*, n° de janvier 1910, p. 166.

Aux termes de ce *Bill*, la rente foncière est atteinte sous quatre formes différentes, à chacune desquelles correspond un impôt spécial :

1° La plus-value imméritée est frappée par l'*Increment-value duty* ;

2° Le bénéfice que réalise le bailleur au moment de la reprise de son terrain loué, par le *Reversion duty* ;

3° La valeur réelle des terrains non mis en valeur, par l'*Undeveloped land duty* ;

4° Les droits miniers de toute nature, par le *Mineral rights duty*.

Nous allons examiner chacun de ces impôts.

§ 1. — Increment-value duty (1).

L'*Increment-value duty* est un impôt perçu à l'occasion du transfert — entre-vifs ou à cause de mort — de certains droits relatifs aux terrains. Il s'agit du droit de propriété (ou d'un de ses démembrements) et du droit de jouissance dont la durée est supérieure à quatorze ans. Toutefois, d'après M. William Oualid (2), en cas de transfert *mortis causa*, il faut, pour qu'il y ait lieu à im-

(1) *Finance Act 1910*, art. 1 : « Dans les conditions prévues à la première partie de la présente loi, il sera imposé, liquidé et payé sur les augmentations de valeur acquises par toute propriété foncière, une taxe dite taxe sur la plus-value (*increment value duty*). Cette taxe sera perçue à raison d'une livre-sterling par chaque plus-value de cinq livres sterling réalisée postérieurement au 30 avril 1909. »

(2) William Oualid, *L'imposition des plus-values foncières en Angleterre*, p. 18, n. 2.

position, que le droit transmis soit soumis à la perception de l'*estate duty*.

Par crainte qu'on ne tente de se soustraire à l'impôt par la constitution d'associations particulières, la loi décide que les propriétés dites de mainmorte, appartenant à des personnes morales de tout genre, seront soumises à un impôt perçu périodiquement. Cela sans préjudice du droit de mutation auquel pourrait donner lieu un transfert entre-vifs.

Pour faire le calcul de la plus-value, on prendra comme base de comparaison la valeur du sol au 30 avril 1909, valeur qui sera déterminée au moyen d'une évaluation de tout le sol approprié du Royaume-Uni.

Sont soumises à l'évaluation toutes les terres appartenant à des particuliers, même si ceux-ci sont soustraits, par leur qualité, à l'acquittement de l'impôt. Cette règle est très explicable, puisqu'un changement de propriétaire peut les faire rentrer dans le droit commun. Seules les terres domaniales de la Couronne et celles qui sont détenues dans un but public ne semblent pas devoir être évaluées.

L'évaluation est faite séparément pour toute parcelle de terre qui est l'objet d'une occupation séparée ou que le propriétaire désire voir estimer d'une façon distincte. Elle porte, à la fois, sur la valeur totale (*total value*) et sur la valeur du terrain nu, de l'emplacement (*site value*).

Par « valeur totale », il faut entendre la valeur brute du terrain (1), y compris tout ce qui y accède (bâtiments,

(1) Voir aux *Annexes* la définition de ce terme (*Finance act*, art. 25, § 1).

améliorations, etc.), déduction faite de certains objets que la loi autorise à en défalquer (part de valeur attribuable directement à l'exécution de travaux ou à des dépenses de nature capitale, dans le but d'améliorer le sol ; à des travaux d'appropriation du terrain à un usage public ; à certaines dépenses pour affranchir le sol de charges, telles qu'une rente perpétuelle ou une servitude, etc.). Comme la valeur brute, la valeur totale n'est qu'une valeur intermédiaire.

La « valeur du terrain nu » s'obtient en déduisant de la valeur totale : 1° la valeur des constructions, améliorations ou additions dues au fait du propriétaire ; 2° les dépenses que nécessiterait la transformation du terrain, de son état actuel en un terrain nu.

Cette valeur seule servira de base, ultérieurement et par comparaison, à la perception de l'*Increment-value duty*. Toutefois, si le propriétaire d'une parcelle évaluée démontre que, d'après un acte de transfert opéré dans les vingt ans précédant le 30 avril 1909, la valeur foncière de son terrain dépassait alors sa valeur foncière actuelle, la première sera substituée à la seconde comme valeur originaire.

La tâche de l'évaluation des terrains de toute l'étendue du Royaume-Uni appartient aux Commissaires des Revenus Intérieurs (*Commissioners of Inland Revenues*). Ceux-ci sont munis de pouvoirs très larges, grâce auxquels ils pourront s'entourer de tous les renseignements propres à faciliter leur travail. Ils ont même le droit d'exiger, sous peine d'amende, certaines indications du propriétaire (ce mot comprend ici le propriétaire pro-

prement dit et le tenancier dont le bail a encore plus de cinquante ans à courir), comme de toute personne percevant une redevance en raison du terrain. Les propriétaires peuvent d'ailleurs fournir une évaluation de leur sol, et celle-ci doit nécessairement être prise en considération.

D'office ou sur déclaration de l'intéressé, les Commissaires attribuent une double valeur aux parcelles examinées : une valeur totale et une valeur d'emplacement.

Ces résultats ne deviennent définitifs qu'à défaut d'opposition du propriétaire ou d'un autre intéressé. Si, sur opposition faite en temps opportun, les Commissaires chargés de l'évaluation refusent de donner satisfaction à l'opposant, celui-ci a le droit de faire appel à un arbitre, dont la décision peut être déférée à la Haute Cour ou à la Cour de Comté, suivant l'importance des intérêts en cause. A défaut d'opposition ou d'appel dans les délais légaux, — et sauf le droit pour les Commissaires de modifier, avant l'évaluation définitive, leurs estimations primitives — les évaluations deviennent définitives et sont considérées comme l'expression de la valeur totale et de la valeur foncière originaires.

Pour déterminer la plus-value, c'est-à-dire la matière imposable, lors de la première mutation donnant lieu à perception de l'impôt, on prendra comme base la valeur foncière originaire, établie ainsi qu'il vient d'être dit. Puis, on comparera cette valeur avec la valeur actuelle de l'emplacement, obtenue d'après un procédé qui variera avec la nature du droit transmis et avec le mode de transfert.

En cas de transfert en pleine propriété, on recherchera le prix du terrain à l'aide d'une ventilation opérée, suivant les circonstances, sur le prix total du transfert (aliénation à titre onéreux) ou sur la valeur globale déclarée par l'héritier (transfert à cause de mort). Si les Commissaires estiment que le prix indiqué ou la valeur déclarée n'est pas l'expression de la vérité, ou bien encore si l'héritier déclare ignorer la valeur des biens qu'il a hérités, on procèdera à une expertiste. Le prix du terrain une fois déterminé, il suffira d'en soustraire la valeur originaire pour obtenir la plus-value brute.

En cas de tranfert d'un démembrement du droit de propriété ou d'un droit de jouissance d'une durée supérieure à quatorze ans, le seul élément objectif d'appréciation est le prix du droit transmis, si le transfert a lieu entre-vifs, ou son estimation, en cas de transfert à cause de mort. On devra donc, d'après ce prix ou cette estimation, calculer la valeur du terrain en pleine propriété. La différence entre cette valeur et la valeur originaire du terrain représentera la plus-value brute de la pleine propriété. De cette plus-value globale, les Commissaires auront à ventiler, à l'aide de méthodes dont la loi leur abandonne l'initiative, la portion afférente au droit transmis. Ce sera la plus-value brute de ce droit.

Dans les deux cas, il est nécessaire, puisque c'est uniquement la plus-value non gagnée que l'on veut atteindre, de tenir compte de l'accroissement de valeur qui peut être dû à l'activité du propriétaire. A cet effet, les Commissaires déduiront de la plus-value brute la portion attribuable à des travaux exécutés, — à des dépenses

effectuées, même sous forme d'annonces, en vue de rendre le terrain utilisable pour la construction de maisons ou encore pour un usage industriel ou commercial, — à l'affranchissement de charges de toute nature (1), — et aussi au fait seul de la possession (2). En outre, si la réalisation de la pleine valeur foncière supposait l'exécution de certains travaux de démolition, de déboisement, etc..., pour parvenir à rendre le terrain absolument nu, les sommes jugées nécessaires à l'exécution de ces travaux devraient également venir en déduction de la plus-value brute.

A partir de la deuxième mutation imposable, ce ne sera plus la valeur foncière orignaire, mais la valeur objectivée lors du transfert précédent, qui servira de premier terme de comparaison. Toutefois, pour les terrains appartenant à des personnes morales, on utilisera comme premier terme de comparaison l'évaluation périodique précédente, sauf à tenir compte de l'impôt déjà payé, si le terrain a fait l'objet d'un ou plusieurs transferts depuis la dernière évaluation (3).

Ayant ainsi déterminé l'assiette de l'impôt, nous allons voir quel est son taux.

La loi anglaise — à la différence de la loi allemande —

(1) Rachat de la *Land tax* ou d'une charge grevant perpétuellement la propriété (servitude ou autre).

(2) Ainsi lorsque l'occupant actuel du terrain a une clientèle personnelle qui en augmente la valeur. Cette notion est analogue à celle de la valeur d'un fonds de commerce, abstraction faite de la valeur des marchandises.

(3) La première évaluation périodique aura lieu le 15 avril 1914 ; les suivantes, de quinze ans en quinze ans.

a adopté un tarif proportionnel : 1 livre sterling par 5 livres sterling pleines de valeur imposable, soit 20 0/0. On peut dire cependant que le taux est dégressif par rapport à la totalité de la plus-value. En effet, en vue de laisser à l'individu une certaine marge, la loi décide que les plus-values égales ou inférieures à 10 0/0 ne seront pas taxées et que les autres ne le seront que dans la mesure où elles excèderont cette proportion. Par suite, on percevra une quote-part qui, sans pouvoir jamais atteindre 20 0/0 de la plus-value totale, sera d'autant moindre que celle-ci sera plus faible. Toutefois, la déduction de 10 0/0 admise par la loi ne s'opèrera pas, et le tarif sera strictement proportionnel, lorsque la plus-value non imposée par suite des remises consenties pendant les cinq dernières années, dépassera 25 0/0 de la valeur du sol à l'époque de la dernière imposition antérieure à cette période de cinq ans, ou, si aucun des faits susceptibles de motiver l'imposition ne s'est produit, à l'époque de l'évaluation primitive. Ceci pour empêcher qu'on n'échappe indéfiniment au paiement de l'impôt par des mutations à intervalles rapprochés.

Au cas où un *Increment-value duty* aurait déjà été acquitté à une époque antérieure, en raison du même terrain, la somme prélevée sur le contribuable viendrait toujours en déduction du droit à percevoir.

La loi prévoit un certain nombre d'exemptions : les unes en raison de la qualité du propriétaire, les autres en raison de la nature ou de la valeur du terrain.

Echappent d'abord à l'*Increment-value duty*, les terrains appartenant à des personnes publiques, — à des

personnes morales assurant un service d'intérêt général, — ou à des personnes morales ne poursuivant pas un but lucratif.

Echappent ensuite à cet impôt, les terrains consacrés à un usage agricole, tant qu'ils n'auront pas sur le marché une valeur supérieure à celle qu'ils ont au point de vue agricole, et tant qu'on ne pourra pas, en les consacrant à un autre usage qu'à l'agriculture, leur faire acquérir une valeur plus élevée.

Y échappent enfin, les terrains de maisons ou les terres occupées par leurs propriétaires (1), à condition que ces terrains ou terres aient une valeur relativement faible. — Ainsi le droit de plus-value ne sera pas perçu sur les terrains où sont édifiées des maisons d'habitation occupées par leurs propriétaires, comme résidences, depuis au moins douze mois avant le transfert donnant lieu à détermination de la plus-value, et dont la valeur annuelle n'excède pas : 40 livres, pour une maison située dans le Comté administratif de Londres ; — 26 livres, pour une maison située dans un bourg ou district urbain de plus de 50.000 habitants ; — 16 livres, pour un maison située ailleurs. — Il en sera de même pour la terre agricole occupée et cultivée par son propriétaire depuis au moins douze mois avant la détermination de la plus-value, si cette terre, jointe à toutes celles que le même propriétaire peut posséder, n'excède pas une superficie de 50 acres et une valeur moyenne de 75 livres par acre.

(1) Ce mot désigne ici non seulement les propriétaires proprement dits, mais encore les locataires ayant un bail concédé à l'origine pour cinquante ans ou plus.

Nous devons noter aussi une exemption qui ne vise que l'imposition périodique : les personnes morales propriétaires de terrains consacrés, pour une durée d'au moins cinq ans, aux jeux et aux sports, ne seront pas soumises à l'acquittement de l'impôt sur la plus-value que pourrait mettre en lumière la revision périodique.

Le contribuable, débiteur de l'impôt, est : en cas de transfert entre-vifs, le propriétaire du droit transmis ; — en cas de transfert à cause de mort, l'héritier ou l'exécuteur testamentaire ; — en cas de perception à la suite d'une évaluation périodique, l'agent chargé de représenter la personne morale.

Dispositions spéciales relatives aux terrains miniers.

La situation des terrains miniers n'est pas la même et ne peut pas être confondue avec celle des autres terrains. La soudaineté et l'amplitude des variations de valeur qui peuvent les affecter, et aussi l'intérêt particulier que présente pour la collectivité leur mise en valeur, devaient nécessairement influer sur la manière dont allait être appliqué le nouvel impôt.

Voici les règles spéciales, applicables aux mines comprises dans un *lease* minier (1) ou exploitées par leurs propriétaires.

Tout d'abord, au lieu de n'être établie qu'à certaines occasions ou à des intervalles assez éloignés, la valeur des

(1) Un *lease* minier est un bail consenti en vue d'une exploitation minière.

droits miniers est déterminée annuellement, lors de la liquidation de l'impôt qui leur est spécial (1).

Ensuite, l'accroissement de valeur, au lieu d'être évalué en capital, est évalué en revenu. Il est considéré comme égal à la différence existant entre la valeur en rente annuelle de la mine au moment où l'impôt est assis (2) et cette même valeur à l'époque de l'évaluation originaire, — ou à l'époque du dernier événement ayant motivé la perception de l'*Increment-value duty*, dans le cas où la mine aurait été soumise à cette taxe avant d'être comprise dans un lease minier ou avant d'être mise en exploitation. Si, pour déterminer l'une de ces deux sommes, on n'a, comme élément d'appréciation, qu'une valeur en capital, on présumera que l'équivalent annuel est égal à la vingt-cinquième partie de ce capital.

Dans le cas où il serait justifié que la valeur en rente sur laquelle reposent les droits miniers, représente pour partie le remboursement des dépenses faites par le bailleur du *lease*, dans les quinze années précédentes, pour la recherche des gisements, la valeur dont il s'agit serait réduite, pour le calcul de l'*Increment-value duty*, du montant correspondant à ce remboursement. — D'autre part, tout contribuable assujetti à la taxe annuelle de plus-value aura droit, jusqu'à concurrence de la somme payée à ce titre, à une remise du *Mineral rights duty*. —

Enfin, pour récompenser les propriétaires qui, en l'absence de toute contrainte légale ou fiscale, ont mis

(1) Voir *infra, mineral rights duty.*

(2) C'est la valeur qui sert de base à l'établissement du *mineral rights duty.*

en valeur leurs terrains miniers, la loi décide que l'*Increment-value duty* ne sera pas imposé sur les mines comprises, au 30 avril 1909, dans un *lease* minier ou exploitées, à la même date, par leurs propriétaires, et il en sera ainsi tant que cette situation ne sera pas modifiée. Par suite, seront seuls soumis à l'impôt sur la plus-value, les terrains miniers mis en valeur après le 30 avril 1909 et ceux qui cesseront d'être exploités avant leur épuisement (1).

§ 2. — Reversion duty (2).

Avant d'aborder l'examen de cet impôt, il convient de dire quelques mots sur la condition spéciale de la propriété foncière en Angleterre.

En France, le propriétaire du sol est, en règle générale, propriétaire des bâtiments qui y sont élevés. Il en est tout autrement en Angleterre, où il existe une véritable division entre le droit du propriétaire du terrain et le droit de celui qui occupe l'édifice, assimilable, dans certains cas, à un droit de propriété.

Il arrive souvent que des propriétaires de terrains parfois très étendus, ne peuvent ou ne veulent se charger de leur mise en valeur. Ils ont alors le choix entre l'aliénation pure et simple et la location à long terme. C'est

(1) La déchéance sera encourue après deux ans.

(2) *Finance Act*, art. 13 : « Lorsqu'un bail (*lease*) prendra fin, il sera, conformément aux dispositions de cette partie de la présente loi, imposé, liquidé et perçu sur le bénéfice réalisé par le bailleur par suite de l'expiration du *lease*, une taxe, dite taxe de réversion, dont le taux sera de 1 livre sterling par 10 livres pleines de bénéfice. »

à ce dernier procédé qu'ils recourent le plus souvent. Le bail est consenti pour une durée variant entre 99 ans (1). (Londres, Birmingham) et 999 ans (Lancashire), moyennant une prime payable immédiatement et un loyer périodique, parfois purement nominal. Le preneur s'engage, en outre, à donner au bailleur — à l'expiration du terme convenu — les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain loué. Le nombre et la nature des constructions à élever par le tenancier sont fréquemment déterminés par les clauses du contrat.

Ainsi, à l'expiration du bail, le propriétaire du sol, rentrera en possession de constructions qu'il n'aura en rien contribué à édifier ; il bénéficiera aussi de la différence de valeur, parfois énorme, entre son terrain tel qu'il l'a loué et ce même terrain tel qu'il lui est restitué ; enfin, pendant la durée de la location, et sauf à tenir compte d'une répercussion possible, il sera exempt de toute contribution aux impôts locaux (2). Quant aux impôts d'Etat, il ne sera astreint qu'à la *land tax*, impôt sur la terre dont le taux, fixé au XVII^e^ siècle, ne correspond plus aux conditions économiques actuelles.

C'est le bénéfice réalisé par le propriétaire à l'expiration du bail que le législateur anglais a voulu atteindre, en établissant le *Reversion duty*. Comme il s'agit seulement du bénéfice net, qui advient au bailleur indépen-

(1) On rencontre parfois des baux de cette nature consentis pour une durée moindre.

(2) Les impôts locaux (*rates*) sont assis sur la valeur annuelle globale de l'immeuble, sans distinction entre la valeur du sol et celle de l'édifice, et la charge en incombe directement à l'occupant.

damment de toute contribution de sa part, on ne peut pas se contenter de le déterminer au moyen d'une simple comparaison entre la valeur du terrain à l'époque actuelle et celle qu'il avait lorsqu'il a été loué. Il est nécessaire d'opérer une ventilation.

Voici comment on procèdera. On commencera par estimer la valeur totale du terrain au terme du bail ; puis, on déduira de cette estimation :

1° La valeur correspondant aux travaux effectués (1) et aux dépenses assumées par le propriétaire pendant la durée du bail ;

2° La valeur des compensations payées par le propriétaire à l'expiration du bail (2).

On calculera ensuite la valeur du terrain au jour de la passation du contrat, en se basant sur le montant des engagements pris par le locataire : prime immédiate, redevance périodique, travaux à exécuter, etc.

Ces deux résultats obtenus, une simple soustraction permettra de déterminer le gain du bailleur, gain sur lequel sera assis l'impôt de reversion.

Par exception, en cas d'hypothèque du bénéfice de fin de bail, si cette hypothèque est forclose, c'est-à-dire si, la dette n'ayant pas été payée à l'époque voulue, le créancier reste propriétaire du droit hypothéqué, le *reversion duty* sera dû par celui-ci sur la différence que l'on constatera entre la somme prêtée, qui équivaut au prix d'achat du droit, et la valeur du terrain à l'expiration du *lease*.

(1) Travaux d'amélioration, d'aménagement, etc.

(2) Par exemple, l'indemnité de plus-value au fermier sortant, que la loi de 1908 met à la charge du propriétaire..

C'est au bailleur qu'incombe l'obligation, lorsque le contrat de louage prend fin, de faire tenir aux Commissaires un état du bénéfice qu'il a réalisé en rentrant en possession de son terrain. Cela, naturellement, sans préjudice du droit qui appartient aux Commissaires de contrôler le bien-fondé des affirmations du propriétaire.

Telle est l'assiette de l'impôt. Voyons quel est son taux.

Comme pour l'*Increment-value duty*, la loi anglaise a adopté un tarif proportionnel : une livre sterling par dix livres complètes de bénefice net, soit 10 p. 0/0.

Lorsque, d'un commun accord entre le bailleur et le preneur, il y a résiliation anticipée du bail en cours et conclusion entre les mêmes parties d'un nouveau bail dont la durée est telle qu'elle recule de plus de 21 ans le terme du bail originaire, une remise partielle de l'impôt sera accordée. Pour chaque année restant à courir avant l'expiration de l'ancien bail, les Commissaires devront consentir, sur la somme due, une réduction de 2 1/2 0/0, sans que cette bonification puisse excéder 50 0/0 de l'impôt à percevoir.

D'autre part, pour éviter une double imposition en raison d'une même plus-value, envisagée sous ses deux aspects de plus-value proprement dite et de benéfice de fin de bail, la loi décide que, au cas où la plus-value aurait déjà été taxée sous l'un des deux aspects envisagés, elle ne le serait sous l'autre que jusqu'à concurrence de la différence entre les deux matières imposables, et ne le serait pas si celles-ci étaient égales.

Les exemptions prévues par la loi sont dues : — les

unes à la qualité du propriétaire ; les autres à la nature des terres louées, ou à la nature et à la durée des baux et des droits.

Les premières visent la reversion des terrains appartenant à des personnes publiques, à des personnes morales assurant un service d'intérêt général, ou à des personnes morales ne poursuivant pas un but lucratif. Ces exemptions, que nous avons déjà rencontrées en étudiant l'*increment-value duty*, sont applicables à tous les nouveaux impôts fonciers.

Les secondes comprennent : — *a*) le bénéfice résultant de la location de terres à usage agricole, ou qui sont employées à un usage agricole au terme de leur bail. Peu importe que la terre ait été consacrée à un autre emploi avant cette date, ou qu'elle en soit susceptible après ; — *b*) le bénéfice provenant de l'expiration d'un bail — bail primitif ou sous bail — conclu pour une période n'excédant pas 21 ans ; — *c*) le bénéfice de fin de bail qui, antérieurement au 1er avril 1910, a été l'objet d'une vente, à condition que la reversion s'opère dans les quarante ans de la date de l'aliénation, en vertu des dispositions mêmes du contrat de louage et indépendamment de tout accord ultérieur entre les parties.

Le contribuable, débiteur de l'impôt, est le bailleur, à l'expiration du *lease*.

§ 3. — Undeveloped land duty (1).

Cet impôt est établi sur les terres non mises en valeur

(1) *Finance Bill 1910*, art. 16 : « Conformément aux dispositions de la première partie de la présente loi, il sera imposé, liquidé et perçu

ou mises en valeur de façon insuffisante, étant donnée la possibilité de les faire servir à un usage plus productif.

Seront considérées comme terres *undeveloped*, dans les agglomérations urbaines, les terrains qui n'auront pas été mis en valeur par la construction de maisons d'habitation, de bâtiments à usage industriel ou commercial, autre que l'usage agricole (1), ou par tout emploi commercial ou industriel, autre que l'emploi agricole.

L'impôt sera dû non seulement si la terre n'a jamais été mise en valeur, mais encore si, l'ayant été selon le critérium légal, elle est retombée depuis plus d'un an à l'état d'*undeveloped land*. Il sera perçu chaque année, à compter de l'année financière expirant le 31 mars 1910.

La valeur qui sert de base à sa perception est la valeur du terrain nu, déterminée soit par l'évaluation générale du sol anglais, soit par les revisions occasionnelles ou périodiques de cette évaluation.

De la somme ainsi obtenue, il y a lieu de déduire la valeur qu'a le sol — ou qu'il pourrait avoir — comme terre agricole. L'impôt n'est assis que sur la différence existant entre la première et la seconde sommes.

Son taux est de 1/2 penny par livre sterling. Il est faible, mais il faut remarquer qu'il s'agit d'un impôt *annuel*, portant, non sur le revenu, mais sur le *capital*.

pour l'exercice financier finissant le 31 mars 1910 et pour les exercices financiers subséquents, en raison de la valeur du sol des propriétés non mises en valeur, une taxe dénommée *undeveloped land duty* dont le taux sera de 1/2 penny par 20 shillings de ladite valeur. »

(1) Par exception, l'établissement de serres ou forceries constitue une mise en valeur suffisante des terrains urbains.

Une remise partielle du droit, sous une forme spéciale, est accordée au propriétaire établissant qu'il a effectué des travaux ou dépenses de mise en valeur. Au lieu de se baser, pour la perception de l'impôt, sur la valeur de tout le sol non développé, on défalquera de la superficie totale du terrain une certaine partie, proportionnelle à l'importance des travaux ou des dépenses.

En dehors des exemptions dues à la qualité du propriétaire, le législateur a admis, comme pour les deux impôts précédemment étudiés, un certain nombre d'exemptions particulières à l'*undeveloped land duty*.

Les unes s'appliquent à tous les terrains remplissant les conditions légales. Elles tiennent à l'importance du terrain considéré, ou au but que poursuit le propriétaire en n'utilisant pas son bien d'une manière plus productive. Rentrent dans cette catégorie les chemins, jardins et espaces libres ouverts de droit au public ; — les bois, parcs, jardins et espaces libres où les habitants de la localité ont un accès suffisant, lorsque, d'après l'avis des Commissaires, cet accès est d'utilité publique ; — les terrains maintenus libres de constructions en vue d'un but ultérieur et déterminé de mise en valeur ; — les terrains destinés, de bonne foi, aux jeux, sports et récréations ; — le terrain sur lequel est édifiée une maison d'habitation, si sa superficie ne dépasse pas une acre ; — enfin, jusqu'à concurrence de 5 acres de superficie, les jardins d'agrément attenant à une maison d'habitation, à condition que la valeur du sol affecté à la maison d'habitation et au jardin, ne soit pas supérieure à vingt fois leur revenu annuel.

Les autres ne visent que les terrains agricoles, lesquels peuvent d'ailleurs bénéficier des exemptions de la première catégorie, s'ils remplissent les conditions prévues par la loi. Elles tendent à favoriser certains modes d'exploitation ou à encourager le développement des petits domaines. Ainsi, les baux en vigueur avant le 30 avril 1909 ont pour effet de dispenser les terres qui en sont l'objet de l'acquittement du droit pendant toute leur durée, même quand cette durée est prolongée en vertu d'une clause du bail primitif, à la condition de n'être pas résiliables à la volonté du bailleur. — D'autre part, ne sont pas soumis à l'*undeveloped land duty* les domaines agricoles exploités par leurs propriétaires (1), si leur valeur, jointe à celle des autres terres qui peuvent appartenir au même propriétaire, ne dépasse pas 500 livres sterling.

La taxe, liquidée par les Commissaires, sera payable à toute époque après le 1er janvier de l'année pour laquelle elle est imposée. Toutefois, aucune taxe ne pourra être assise plus de trois ans après l'expiration de cette année.

En cas de non paiement, l'*undeveloped land duty* pourra être recouvré sur le propriétaire actuel, comme une dette envers sa majesté. Il sera supporté par celui-ci nonobstant toute stipulation contraire.

(1) On assimile ici au propriétaire le fermier ayant un bail dont la durée est au moins égale à 50 ans.

§ 4. — Mineral rights duty (1).

La législation anglaise, appliquant rigoureusement le droit d'accession, accorde au propriétaire du dessus la propriété pleine et entière du dessous, et lui réserve, par conséquent, le droit de mettre en valeur les produits du sous-sol. Et ce droit, il peut le céder moyennant l'indemnité qui lui plaît.

C'est cette situation qu'on a voulu atteindre en édictant le *Mineral rights duty*, impôt prélevé sur le produit des droits miniers exercés ou affermés par le propriétaire du sol.

Par droits miniers, il faut entendre tous droits relatifs à l'exploitation des mines et tous droits d'usage miniers. Ne sont pas considérés comme tels, et par suite ne sont pas assujettis à l'impôt, les droits qui se rapportent aux terrains d'où l'on extrait de l'argile commune, de l'argile à brique commune, de la terre à brique commune, du sable, de la chaux, de la pierre à chaux ou du gravier.

Comme l' « undeveloped land duty », le *mineral rights duty* est un impôt annuel, payable à partir de l'année financière expirant le 31 mars 1910. Il a pour assiette la valeur en rente des droits assujettis, c'est-à-dire une valeur en revenu, et cela le distingue des trois autres

(1) *Finance Bill*, art. 20 : « Il sera imposé, liquidé et perçu pour l'exercice prenant fin le 31 mars 1910 et pour chaque exercice subséquent sur la valeur en rente (*rental value*) de tous droits relatifs à l'exploitation des mines et de tous droits d'usage miniers, une taxe dénommée *mineral rights duty* dont le taux sera de 1 shilling par 20 shillings de ladite valeur. »

impôts, assis sur le capital. Mais, de même que l'« undeveloped land duty » frappe le capital *présumé*, et non pas toujours le capital réel, le *mineral rights duty* atteint parfois le revenu *présumé*, et non pas toujours le revenu réel.

La détermination de la valeur soumise à l'impôt varie suivant que l'exploitation est affermée, qu'elle est l'œuvre du propriétaire lui-même, ou que le droit concédé est une simple servitude.

Si l'exploitation est affermée, la valeur imposable est la rente afférente à l'année d'exploitation qui aura pris fin au 31 décembre précédant la date de la perception de l'impôt. Et par rente, il faut entendre non seulement le loyer annuel stipulé dans le contrat, mais encore tout ce qui constitue la rémunération du bailleur : somme forfaitaire, redevance fixe, redevance proportionnelle à la quantité de minerai extraite, etc. — Si le propriétaire exploite lui-même, la valeur imposable est arbitrée par les Commissaires à la somme que le propriétaire aurait obtenue d'un locataire, d'après les conditions courantes dans le district, et à supposer que ce locataire eût produit la même quantité de minerai que le propriétaire. — S'il s'agit seulement d'un droit de passage, d'aération ou d'aqueduc (*wayleaves*), la valeur imposable est la redevance payée à son titulaire, au cours de la dernière année d'exploitation.

Lorsque la rente payée par le preneur dépassera notablement le taux courant dans le pays, s'il est établi qu'une partie de cette rente représente l'intérêt de dépenses incombant ordinairement au locataire, et que le

propriétaire a effectuées, les Commissaires devront substituer à la rente réelle,la rente qu'ils jugeraient normale si le locataire avait lui-même supporté ces dépenses.

Tout propriétaire de mines, ainsi que toute personne à qui une rente est payée en raison d'un droit d'exploitation de mines ou d'un droit de passage minier, doit, sous peine d'amende, indiquer aux Commissaires les avantages stipulés comme contre-partie des droits transmis ou, en cas d'exploitation par le propriétaire lui-même, l'importance des extractions opérées.

Le taux de l'impôt est de 1 shilling par 20 shillings de valeur imposable, soit 5 0/0.

La loi ne prévoit aucune exemption spéciale à cet impôt. N'y sont donc soustraites que les personnes dispensées, en considération de leur qualité, de tous les nouveaux impôts.

Le contribuable, débiteur de l'impôt, est le propriétaire de la mine, quand le propriétaire exploite lui-même, et, en tout autre cas, le bailleur immédiat. Celui-ci doit supporter la taxe nonobstant toute stipulation contraire, faite antérieurement ou postérieurement au vote de la loi.

*
* *

Les quatre nouvelles taxes foncières que nous venons d'examiner, sont assises par les Commissaires des Revenus Intérieurs (Commissioners of Inland Revenues), d'après les indications que les contribuables doivent leur

fournir, sous peine d'amende et même, en cas de déclaration volontairement erronée, d'emprisonnement. Toutefois, les contribuables ont le droit de déférer l'appréciation des Commissaires à un arbitre, dont la décision pourra être frappée d'appel, en suivant une procédure semblable à celle que nous avons mentionnée à propos de l'évaluation originaire.

Les voies de recours épuisées, l'assiette de l'impôt devient définitive. Le Trésor possède alors une créance exigible immédiatement et recouvrable par toutes les voies de droit. Par exception, les personnes morales sont autorisées à se libérer au moyen de versements annuels, de la plus-value décelée par la révision périodique.

Le produit de ces taxes ne va pas uniquement à l'Etat. Sur le Fonds consolidé ou sur les produits qui en dérivent, il sera imputé et prélevé au profit des autorités locales, une somme égale à la moitié du rendement net de tous les droits sur la valeur des terres créés par l'*Act* de 1910 (1). Cette attribution est d'autant plus remarquable que l'Angleterre — à la différence de l'Allemagne — ne se trouvait pas en présence de situations acquises par les localités.

*
* *

Les promoteurs du nouveau système d'impôts avaient fondé sur celui-ci de grandes espérances. Pour la pre-

(1) *Finance Bill 1910*, art. 91, § 1, *Bulletin de statistique et de législation comparée*, t. LXVIII, p. 470.

mière année, ils s'étaient contentés d'évaluer le rendement des quatre droits réunis à 675.000 livres sterling (16.875.000 francs, en chiffres ronds), mais ils comptaient bien avoir un produit double l'année suivante et arriver bientôt à des millions de livres sterling.

Jusqu'à présent, les faits ne semblent pas avoir donné raison à un si bel enthousiasme. Au cours de l'année financière allant du 1er avril 1910 au 31 mars 1911, le produit des nouvelles taxes foncières ne s'est élevé qu'à 520.000 livres sterling (environ 13 millions de francs) (1), chiffre sensiblement inférieur à celui des prévisions budgétaires. L'année suivante, au lieu de doubler, il s'est abaissé à 481.000 livres sterling (2), soit approximativement 12.025.000 francs.

Pour l'année financière 1912-1913, le rendement a été évalué à 545.000 livres sterling, qui se répartissent de la manière suivante (3-4) :

Increment value duty	30.000 £
Undeveloped land duty.	100.000
Reversion duty	125.000
Mineral rights duty	290.000

Relativement à ces prévisions, M. Lloyd George,

(1) *Bulletin de statistique et de législation comparée*, août 1911, p. 220.

(2) *Land values*, mai 1912, p. 331.

(3) *Parliamentary Debates, House of Commons, Monday 6 th may* 1912.

(4) Le budget anglais pour l'année 1912-1913 s'équilibre par 186.885.000 livres sterling en dépenses et 187.189.000 livres sterling en recettes. Les impôts divers figurent dans ce dernier chiffre pour une somme de 153.795.000 £.

Chancelier de l'Echiquer, a fait à la Chambre des Communes, la déclaration suivante (1) :

« J'ai indiqué, dès l'origine, que la productivité des nouvelles taxes foncières serait très faible pendant les premières années. Le rendement de ces taxes a été évalué pour 1910-1911 à 700.000 livres sterling. Sans doute, les réalisations ont été inférieures de 200.000 livres à ce chiffre ; mais j'ai toujours dit que, les évaluations ne pouvant être terminées avant quatre ou cinq ans, la plus productive des taxes, la taxe sur les plus-values, ne peut jusque-là être perçue. Un cinquième seulement des opérations d'évaluation est effectué, mais toutes les difficultés préliminaires étant aplanies et le personnel ayant été augmenté, il n'est pas douteux que les opérations puissent marcher plus rapidement et qu'on arrive à les terminer dans un délai relativement court. L'Angleterre possèdera alors, comme tous les autres pays civilisés, un cadastre national utilisable pour la péréquation des taxes locales et aussi pour d'autres réformes. Le produit de la taxe sur les terrains insuffisamment utilisés ne saurait, en plein rendement, être évalué à plus de 300.000 livres. La taxe de réversion ne peut donner grand'chose. On peut évaluer à 350.000 livres le produit de la taxe sur les droits miniers. Pour 1912-1913, il faut attendre moins d'un million de livres de ces trois taxes. Quant à la taxe sur les plus-values, la seule productive dans l'avenir, on ne doit rien en attendre

(1) *Parliamentary Debates, House of Commons, Tuesday* 2 *nd. april* 1912. — v. aussi *Bulletin de statistique et de législation comparée*, avril 1912, p. 522.

pour le moment ; il faut, en effet, que la plus-value, par rapport à la valeur à la date d'avril 1909, dépasse 10 0/0. »

L'évaluation générale du sol national se poursuit assez lentement et non sans soulever quelques difficultés (1). Au 31 mai 1912, on n'avait procédé qu'à 2.588.000 estimations, soit environ 26 0/0 des parcelles à évaluer (2). On espère cependant arriver à tout terminer dans le courant de l'année 1915.

Les premiers résultats de l'expérience anglaise n'ont pas paru satisfaisants à tout le monde. Ceux-là mêmes qui avaient préconisé le système fiscal inauguré en 1910 reconnaissent aujourd'hui qu'il est inutile d'attendre un effet quelconque, financier, économique ou social, de minuscules taxes occasionnelles.

Simplifier l'évaluation et rendre beaucoup plus productif l'impôt foncier : tel est le double but auquel tend une récente campagne, entreprise à la fois dans la presse et au sein du Parlement (3).

A cette fin, on propose : 1° de modifier le procédé actuel d'évaluation, trop compliqué, trop long et, par certains côtés, contraire aux vrais principes georgistes ; —

(1) Le Gouvernement s'est vu dans la nécessité de charger une Commission d'Experts de procéder à une enquête et d'étudier les modifications qu'il pourrait être utile d'apporter au procédé actuel d'évaluation.

(2) Déclaration de M. Lloyd George à la Chambre des Communes. *Parliamentary Debates, House of Commons Thursday*, 20 *th june* 1912.

(3) Voir le mémorandum soumis à la Commission des Impôts locaux par les membres du Parlement appartenant au *Land values group. Appendix to first report of the Departmental Committee on Local Taxation*, volume II, p. 16 et s. (Cd. 6.303, II)

2° d'établir, au lieu et place des quatre droits existants, une taxe directe et annuelle sur la valeur réelle du sol, taxe dont le produit devrait être employé à supprimer graduellement les diverses charges fiscales qui pèsent sur le commerce et l'industrie du pays.

Le Gouvernement lui-même ne semble pas très éloigné de partager, au moins dans une certaine mesure, les vues que nous venons d'exposer. Au mois de juillet 1912, le Chancelier de l'Echiquier a donné à une commission spéciale (1) la mission d'étudier l'ensemble du système foncier en vigueur dans le Royaume-Uni et d'indiquer au Gouvernement les mesures législatives susceptibles de combattre les maux et les injustices qui en sont la conséquence. Cette commission a été composée de manière à comprendre des représentants des diverses nuances de l'opinion. Ainsi que l'a déclaré M. Asquith à la Chambre des Communes (2), elle n'a pas un caractère officiel, mais le mobile qui a fait agir M. Lloyd George a été connu et approuvé par tous les membres du Cabinet.

Certains affirment que les résultats de l'enquête ordonnée par le Chancelier de l'Echiquier doivent servir de base à une grande campagne entreprise avec l'appui du premier ministre, en vue d'abattre le monopole foncier. Ce mouvement, qui doit se continuer jusqu'aux prochaines élections générales, constituera, dit-on, la plus grande lutte contre les privilèges à laquelle ait assisté

(1) Divisée en deux sections : l'une pour les terrains ruraux et l'autre pour les terrains urbains.

(2) *Parliamentary Debates, House of Commons, Monday 8 th July* 1912.

l'Angleterre depuis l'agitation en faveur de l'abrogation des lois sur le blé (1). Interrogé à ce sujet à la Chambre des Lords, le vicomte Haldane, Lord chancelier, a répondu que les membres de la Haute Assemblée s'effrayaient inutilement. Sans doute, le Gouvernement a l'intention de proposer une réforme du régime foncier, mais il n'a jamais été question d'établir un impôt unique sur la valeur du sol ou d'attenter par un moyen quelconque au droit de propriété sur les terrains (2).

(1) Discours de M. R. L. Outhwaite, membre du Parlement, prononcé à Crewe le 22 juillet 1912. *Land values*, août 1912.

(2) *Parliamentary Debates, House of Lords, wednesday 24 th July* 1912.

CHAPITRE II

Mouvement en faveur de l'impôt sur la rente foncière dans les autres Etats.

SECTION PREMIÈRE

France.

En France, jusqu'à ce jour, aucun impôt n'est venu frapper la rente foncière.

Deux textes, il est vrai, l'article 51 de la loi du 3 mai 1841 et l'article 30 de la loi du 16 septembre 1807, prévoient la possibilité, pour la collectivité, de participer dans une certaine mesure à la plus-value procurée aux propriétés foncières par l'exécution des travaux publics. Mais ces lois sont sans grande portée pratique. D'une part, en effet, elles n'envisagent qu'un cas spécial de rente, celui où la plus-value a sa source dans l'exécution des travaux publics. D'autre part, elles apportent de telles restrictions au droit de la collectivité que les administrations, même lorsqu'elles peuvent légalement les invoquer, négligent souvent de s'en prévaloir.

Examinons quel est le domaine exact des textes dont il s'agit.

L'article 51 de la loi du 3 mai 1841 est ainsi conçu : « Si l'exécution des travaux doit procurer une augmentation de valeur immédiate et spéciale au restant de la propriété, cette augmentation sera prise en considération dans l'évaluation du montant de l'indemnité. »

Pour que la loi de 1841 puisse s'appliquer, il est indispensable qu'il s'agisse d'une expropriation en vue de l'exécution de travaux publics. En outre, trois conditions sont requises par notre article. Il faut :

1° Que l'augmentation de valeur soit *immédiate*, c'est-à-dire qu'elle puisse être évaluée d'une façon certaine au moment de l'expropriation ;

2° Qu'elle soit *spéciale*, c'est-à-dire que la propriété non atteinte subisse un accroissement direct de prix par suite des travaux effectués, accroissement indépendant de celui dont peut bénéficier tout le quartier ;

3° Que la propriété ayant subi une augmentation de valeur immédiate et spéciale *soit aux mains de l'exproprié*.

Cet ensemble de conditions fait de la loi de 1841 un système qui, selon l'expression de M. Maurice Ajam (1), et « rarement utilisable contre l'exproprié et *jamais* contre les propriétaires voisins non touchés ».

La loi de 1807 ne frappe, elle aussi, que la plus-value résultant de l'exécution des travaux publics, mais elle a un champ d'application beaucoup plus étendu que celui

(1) Maurice Ajam, « La plus-value sociale », *Revue Politique et Parlementaire*, avril 1911.

de la loi réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Son article 30 dispose, en effet, en termes très généraux, que « lorsque par suite des travaux déjà énoncés dans la présente loi, lorsque par l'ouverture de nouvelles rues, par la formation de places nouvelles, par la construction de quais ou par tous autres travaux publics généraux, départementaux ou communaux, ordonnés ou approuvés par le Gouvernement, des propriétés privées auront acquis une notable augmentation de valeur, ces propriétés pourront être chargées de payer une indemnité qui pourra s'élever jusqu'à la valeur de la moitié des avantages qu'elles auront acquis... »

C'est un règlement d'administration publique, rendu après enquête, qui décide s'il y a lieu d'appliquer la loi de 1807. En cas d'affirmative, il nomme une commission spéciale de sept membres, chargée : 1° de déterminer, dans le périmètre fixé par le décret, les propriétés intéressées ; 2° d'établir la plus-value acquise par chaque propriété, au moyen de deux expertises, l'une antérieure, l'autre postérieure aux travaux ; 3° de fixer la contribution de la propriété, d'après la proportion établie par le décret. Les intéressés peuvent faire appel des décisions de cette commission devant le Conseil d'Etat.

Légalement, et malgré une jurisprudence contraire, le décret qui a pour but d'affirmer les droits de la collectivité sur une quotité déterminée de la plus-value à venir, doit être rendu avant tout commencement d'exécution des travaux.

Pour se libérer de la contribution mise à sa charge, le propriétaire foncier a le choix entre trois procédés ; 1° paiement en argent ; — 2° paiement en rente constituée à 4 0/0 ; — 3° délaissement partiel (si la propriété est divisible) ou total.

Ainsi que le fait remarquer M. François Favier (1), « cette attribution de la plus-value à la collectivité est à fin spéciale, comme est spéciale elle-même la plus-value.» L'indemnité n'est pas, en effet, destinée à être utilisée d'une manière quelconque par la collectivité. Elle affecte le caractère d'une contribution aux dépenses occasionnées par les travaux publics, et, grâce à cette assignation, la socialisation d'un bénéfice individuel apparaît comme une mesure moins révolutionnaire.

Si de l'examen du texte, nous passons à son application (2), nous sommes obligés de constater que, le plus souvent, les municipalités ne réclament pas le bénéfice de la loi de 1807.

Cette inertie peut s'expliquer dans une certaine mesure par le désir de ne pas mécontenter des électeurs et par la procédure compliquée que la loi organise ; mais on doit l'attribuer surtout à l'exemple peu encourageant de municipalités qui, fréquemment, voient rejeter leur demande, après avis défavorable du Conseil d'Etat (3).

(1) De l'attribution de la rente foncière à la collectivité.

(2) V. Ripert, *Etude sur les plus-values indirectes résultant de l'exécution des travaux publics.*

(3) Ainsi, lorsque la ville de Paris voulut faire l'application des dispositions de la loi de 1807 aux propriétaires avoisinant le square du musée de Cluny, le Conseil d'Etat refusa l'autorisation de-

*
* *

M. Carnaud, alors député des Bouches-du-Rhône, déposa le 11 juillet 1907 sur le bureau de la Chambre, une proposition de loi « ayant pour but de faire participer les communes aux plus-values de terrains ou d'immeubles obtenues à la suite de travaux exécutés par leurs soins dans un but d'intérêt général ». Cette proposition, renvoyée à la Commission de l'administration générale, fut l'objet d'un rapport de M. Bonnevay, député du Rhône, qui conclut à son rejet. Le rapporteur estimait le projet Carnaud inutile, en présence des deux textes de loi mentionnés ci-dessus : l'article 51 de la loi du 3 mai 1841 et l'article 20 de la loi du 16 septembre 1807. Ces textes arment suffisamment, à son avis, les administrations communales contre les propriétaires dont l'enrichissement provient de l'effort de la collectivité.

Au cours de la même législature, une proposition

mandée, estimant que la plus-value, — évaluée par la ville à 20.000 francs, — était trop peu élevée pour être considérée comme notable. — Dans les départements, une dizaine de villes ont été autorisées à l'occasion de travaux communaux à faire usage de la loi de 1807. Dans une seule le décret a été suivi d'exécution. Dans les autres localités, les indemnités n'ont pu être recouvrées par suite d'irrégularités dans la procédure ou de toutes autres difficultés. A Digne et à Amiens, le Conseil d'Etat a estimé que les demandes, tendant à faire application de la plus-value à des travaux urbains, n'étaient pas suffisamment justifiées et s'y est refusé (Documents parlementaires. Chambre 24 juin 1910, S. O. 1910, n° 175, p. 515).

« tendant à déterminer une indemnité au profit du fermier, lorsqu'il serait établi, par une expertise, une plus-value provenant du travail du locataire » fut déposée par M. René Besnard, député d'Indre-et-Loire. Cette proposition n'a pu être l'objet d'un rapport de la Commission compétente. Il y a lieu de remarquer d'ailleurs qu'elle vise la confiscation d'une partie de la plus-value dans un intérêt particulier, — intérêt respectable, sans doute, puisqu'il s'agit de faire participer à la plus-value celui-là précisément qui l'a créée, mais intérêt privé tout de même.

Tout récemment encore, au mois de juin 1910, MM. Emile Bender, Justin Godart, Albert Métin, Ferdinand Buisson, Guist'Hau, Félix Chautemps et Larguier, députés, ont déposé sur le bureau de la Chambre une proposition de loi aux termes de laquelle « les établissements publics auront droit au remboursement intégral de la plus-value directe ou indirecte dont les propriétés privées se trouvent augmentées par suite des travaux publics (1) ».

(1) Voici le texte de cette proposition :

Art. 1er. — Les établissements publics auront droit au remboursement intégral de la plus-value directe ou indirecte dont les propriétés privées se trouvent augmentées par suite des travaux publics. — S'il y a un concessionnaire, le contrat de concession ou le cahier des charges règlera la répartition des indemnités entre le service public concédant et le concessionnaire.

Art. 2. — Le Conseil de préfecture procédera au règlement des indemnités, conformément aux dispositions de la loi du 22 juillet 1889 sur la procédure à suivre devant le Conseil de préfecture. — Il aura la faculté d'accorder au propriétaire, pour se libérer, un délai qui n'excèdera pas cinq années, à charge par lui de payer les

Enfin la Commission fiscale de la Chambre des députés a pris l'initiative de poser devant le Parlement la question des taxes de plus-value. Un chapitre inséré après coup dans la loi des finances de 1912 — le chapitre 89 *bis* — prévoit un crédit de 10.000 francs pour des « travaux statistiques en vue d'arriver à une meilleure répartition des taxes sur les mutations ».

Ce crédit, voté par la Chambre, fut supprimé par la Commission des Finances du Sénat. Mais il fut rétabli en séance. A cette occasion, M. le sénateur Lintilhac exposa nettement la portée du chapitre en discussion (1) :

intérêts au taux légal, sans préjudice des autres facilités accordées par la loi du 16 septembre 1807.

Art. 3. — Toutes les parties intéressées, même les tuteurs ou les curateurs, et même dans les questions qui seraient sujettes à communication au ministère public, pourront recourir à l'arbitrage ; les communes et les établissements publics sont dispensés de l'autorisation administrative.

Art. 4. — L'action des établissements publics commme l'action en indemnité des propriétaires ou autres ayants droit pour dommages causés par l'exécution de travaux publics seront prescrites par le laps de deux ans à dater de la réception définitive des travaux.

Art. 5. — Les recouvrements s'effectueront comme en matière de contributions directes.

Art. 6. — Sont abrogées les dispositions contraires à la présente loi, notamment les articles 7 à 14, 30, 32, 34, § 1, 42 à 47 de la loi du 16 septembre 1807, relative au desséchement des marais.

Art. 7. — La présente loi est applicable à l'Algérie et aux Colonies.

Voir, au surplus, l'exposé des motifs précédant la proposition ci-dessus (*Documents parlementaires*, Chambre des Députés 24 juin 1910, S. O. 1910, n° 175, p. 515).

(1) *Débats parlementaires*, Sénat, 1er février 1912, p. 76.

« Il y a là, dit-il, l'amorce de la dotation d'une opération extrêmement intéressante, surtout pour les agriculteurs. Cette opération ne va à rien moins qu'à diminuer très sensiblement les charges de la terre, que je me rappelle avoir chiffrées, dans un de mes rapports du budget de l'agriculture, à 22 0/0 de son revenu.

« La moyenne des taxes de mutation sur les biens immobiliers liquidés à la vente, est de 7 0/0. M. le Ministre des Finances propose d'abaisser cette taxe, qui fait lourdement obstacle à la circulation des biens immobiliers, notamment des biens-fonds. Il en résulterait une perte pour le fisc, qui ne peut être proposée que si elle est compensée par ailleurs.

« En abaissant de 7 à 5 0/0 les droits de mutation à titre onéreux sur les biens immobiliers, cette perte serait pour le fisc de 44 millions environ. Où en trouver la contre-partie? Voici :

« On créerait une taxe spéciale sur les plus-values des biens immobiliers constatées à leur vente, quand ces plus-values ne sont pas le fait du propriétaire et proviennent, par exemple, d'un afflux de population ou de l'exécution de travaux publics.

« Vous voyez l'ingéniosité et la justice de l'opération. Je reconnais que nous n'en avons pas pris l'initiative ingénieuse, car une taxe de même nature fonctionne déjà en Angleterre, depuis deux ans, et en Allemagne.

« En quoi consiste, au fond, le jeu de la nouvelle taxe? A retirer à un propriétaire, au profit de la collectivité, une partie du bénéfice que celui-ci a réalisé du fait de la collectivité. C'est un petit rendu pour un gros prêté.

« Il n'y a là ni vexation, ni inquisition, je pense, mais un acte d'élégante équité.

« Voilà le principe. Mais, pour le mettre en pratique, on ne possède au ministère des Finances aucun élément d'appréciation sur le rendement très mouvant de ces plus-values. Pour démêler les éléments du calcul de ces plus-values et dégager la masse des valeurs qui seraient soumises à la nouvelle taxe, il faut une enquête approfondie et scrupuleuse.

« Il faudra pratiquer tant sur les immeubles de Paris et des grandes villes que sur ceux, y compris les biens-fonds, de nombre de cantons. »

Ainsi que l'a dit M. Jean Javal, à la Chambre des députés (1), il ne s'agit pas de fournir un nouvel aliment au minautaure budgétaire ; mais, au contraire, de faire servir le produit de la taxe envisagée à des dégrèvements.

En France, aucune pression de l'opinion publique n'est venue inciter le législateur à taxer la rente foncière. Les théories d'Henry George ne sont guère connues que par les économistes, et ceux-ci tendent à les considérer comme pratiquement irréalisables. Peut-être est-ce parce qu'ils voient dans la mise en pratique de cette doctrine une œuvre de justicier inflexible plutôt qu'une politique de financier habile. Il faut reconnaître d'ailleurs, que la population stagnante et la propriété morcelée de notre pays rendent moins impérieuse que dans d'autres

(1) *Débats parlementaires*, Chambre des Députés 9 novembre 1911, p. 2.910.

contrées la solution d'un problème que toutes les nations civilisées auront à résoudre un jour ou l'autre.

L'exemple des autres pays et la propagande effrénée faite dans tout l'univers par les ligues anglaises, ne manqueront pas d'attirer peu à peu l'attention du public français. Une organisation naissante, la *Ligue française pour l'impôt unique* (1) aidera puissamment, sans doute, à l'obtention de ce résultat. Cette ligue, créée en septembre 1910, à l'instigation de M. Joseph Fels, riche industriel américain dont la fortune est consacrée à la diffusion des idées de son compatriote, publie, depuis le 1er juillet 1911, un organe mensuel, *La Revue de l'impôt unique*, dirigé par M. Georges Darien. Elle cherche, par l'envoi gratuit de milliers d'exemplaires de la Revue, aussi bien que par des conférences fréquentes, à amener à elle un grand nombre d'adhérents, et surtout à faire connaître au peuple les conceptions fiscales qu'elle désire voir réaliser par le législateur français.

Au mois de juin 1912, M. Joseph Fels, est venu « catéchiser » la France, après une campagne au Canada et aux Etats-Unis. Dès le lendemain de son arrivée à Paris (3 juin), un grand meeting fut organisé à l'Ecole des Hautes Etudes Sociales, au cours duquel l'orateur américain, dont le langage était traduit par le secrétaire de la Ligue Française, essaya de démontrer que, avec notre système social actuel, les immenses fortunes proviennent toutes de la spéculation sur les terrains, rendue possible par l'existence du monopole foncier. Joignant

(1) Le siège de la ligue est à Paris, 3 rue de Furstenberg (VIe).

l'exemple à la parole, il montra comment il avait acquis sa fortune sans aucun travail, grâce à un état de choses contraire au bon sens et à la justice. Puis voulant donner une preuve manifeste de sa sympathie au groupement naissant, il promit de doubler toutes les sommes qui seraient recueillies en France, au cours de l'année 1912, en faveur de l'établissement d'un impôt unique sur la terre. Le meeting se termina par un vote unanime de remerciements à l'adresse de M. Fels, pour son dévouement et sa générosité.

*
* *

Un mouvement en faveur de la création d'un impôt sur la rente foncière tend aussi à se dessiner en Algérie.

En 1910, au moment où les délégations financières recherchaient les ressources nécessaires pour faire face au déficit de budgets communaux, un délégué, M. Jourdan, proposa l'imposition de la plus-value foncière. La proposition n'eut pas de suite, mais la presse algérienne vient de reprendre la question, et il n'est pas impossible qu'avant peu l'impôt sur la rente fasse son apparition dans notre importante colonie méditerranéenne.

SECTION II

Autres pays.

Dans cette section, nous passerons brièvement en revue les pays où, sans avoir été consacrée par la législa-

tion nationale, l'imposition de la rente foncière a été adoptée, sous une forme quelconque, par des autorités locales, et aussi les pays où la question que nous étudions a donné lieu à un mouvement législatif ou populaire de quelque importance.

§ 1. — Dominion du Canada.

a) *Colombie Britannique.*

Le 2 mars 1910, le *City Council de Vancouver*, par un vote acquis à la majorité de 7 voix contre 5, a décidé d'adopter l'impôt unique sur la valeur du sol nu. C'est là le couronnement de mesures antérieures, qui, déjà, avaient réduit de 50 0/0, puis de 75 0/0, le taux des impôts applicables aux améliorations foncières.

Le résultat de la réforme a été des plus satisfaisants. Les constructions édifiées en quelques mois ont surpassé celles élevées au cours des années précédentes ; ce qui, naturellement, a entraîné une diminution considérable du taux des loyers. D'autre part, les matières premières et les produits fabriqués étant exempts de toute taxe, l'industrie locale a pris un essor inespéré : la demande des travailleurs est telle que beaucoup d'ouvriers inoccupés ont abandonné les villes environnantes, notamment le port américain de San-Francisco, pour aller se fixer à Vancouver.

Les habitants de ce paradis nouveau né voulant pas garder pour eux seuls le secret de la situation florissante de leur Cité, s'efforcent de faire connaître au monde en-

tier les résultats brillants que les municipalités peuvent obtenir, grâce à une politique financière basée sur des principes essentiellement équitables. Les ligues éparses dans les deux continents les aident à l'accomplissement de cette œuvre de charité.

Le chef-lieu de la Province, Victoria, ému des progrès réalisés par sa rivale, organisa le 12 janvier 1911 un referendum sur la question de l'abolition des taxes frappant les améliorations foncières (1) et du remplacement de celles-ci par un système d'impôt sur la valeur du sol nu. Par 2.392 voix contre 476, les électeurs approuvèrent la réforme proposée.

Presque toute la ville est acquise aux idées de Henry George. La plupart des habitants estiment que l'introduction dans la politique financière locale du nouvel impôt a été le meilleur moyen d'encourager l'industrie et de réduire le loyer des maisons, tout en rendant celles-ci plus confortables. En tout cas, l'expérience semble avoir été encourageante, car elle a déterminé le maire de la ville à proposer la suppression des quelques taxes gênant encore l'industrie et le remplacement de celles-ci par une augmentation de l'impôt foncier, dont le taux est à l'heure actuelle de 4 0/0.

Dans la ville de Prince Rupert, il existe également une taxe frappant le sol, à l'exclusion de toutes constructions ou autres améliorations. Le 20 mars 1911, le maire déclarait que la population locale était très favorable à

(1) La propriété mobilière est déjà exempte, en principe, de toute taxe.

cet impôt et que personnellement il désirait le voir appliquer durant de longues années encore.

Enfin le 23 janvier 1912, la Commission Royale des Impôts a soumis au Parlement de la Province un rapport qui conclut :

1° A l'abolition des taxes de capitation ;

2° A l'abolition des taxes sur la propriété mobilière ;

3° A l'abolition des taxes sur les améliorations de la propriété foncière.

Ces conclusions ont été prises après une étude approfondie de tous les systèmes d'imposition en vigueur dans la Province. Si elles sont adoptées par le Parlement — et il n'y a aucune raison pour qu'il en soit autrement — tous les impôts levés par le Gouvernement provincial auront pour unique assiette la valeur du sol nu.

b) *Saskatchewan.*

La ville de Regina n'imposa, en 1911, les constructions et améliorations foncières de toute nature que sur une somme égale à 45 0/0 de leur valeur. La mesure fut heureuse, au moins pour l'industrie du bâtiment, car on construisit cette année là deux fois plus de maisons qu'en 1910. L'exemption accordée en faveur des améliorations sera augmentée progressivement et deviendra totale dans un délai de trois ans.

En 1911 également, la ville de Saskatoon a fait le premier pas dans la nouvelle voie fiscale, en réduisant de 10 0/0 la taxe foncière applicable aux améliorations.

Cette réduction sera augmentée chaque année, jusqu'à ce que la valeur du sol soit seule frappée par l'impôt.

D'autres cités, notamment Prince Albert, ayant manifesté l'intention de suivre l'exemple donné par Regina et Saskatoon, l'*Attorney-General* a décidé de régler la question par une mesure d'ensemble. Une loi votée en 1911 par le Parlement Provincial permet, en effet, à tout conseil local d'exempter graduellement (1) les améliorations foncières, jusqu'à ce qu'elles soient dégrevées de toute taxe.

c) *Ontario.*

Une proposition de loi ayant pour objet de donner aux communes de la province le pouvoir d'imposer la valeur du sol nu et d'exempter de toute taxe les améliorations foncières, a été rejetée par le Parlement en mai 1910, malgré les pétitions de 260 municipalités en faveur du *Bill*. Le premier ministre, *Sir James Whitney*, a combattu vivement la proposition ; à son avis, il n'y a pas lieu de distinguer entre les revenus non gagnés, suivant qu'ils accroissent la fortune du propriétaire foncier ou qu'ils profitent à tout autre propriétaire. Une bonne partie de la presse, y compris certains journaux qui, d'ordinaire, soutiennent le Gouvernement, a critiqué l'attitude du premier ministre.

A la suite de cet échec, un congrès réunit à Ottawa, le 31 mai 1910, les délégués des Associations créées dans la province d'Ontario pour la réforme des impôts

(1) 15 0/0 chaque année.

fonciers. Ceux-ci décidèrent la fondation d'une ligue, *The Tax Reform and Direct Legislation League*, en vue d'obtenir plus facilement la faculté pour les municipalités de réduire et même de supprimer les taxes frappant les améliorations foncières.

La proposition rejetée en 1910 va être reprise et soumise à nouveau au Parlement provincial. Elle sera encore combattue par le Premier Ministre, qui, malgré le désir exprimé par un nombre croissant de Conseils locaux, est toujours opposé à la réforme.

d) *Alberta.*

De même que Vancouver et Victoria, la capitale de la province d'Alberta, Edmonton, a pris la valeur du sol nu comme unique base d'imposition. Dès sa mise en vigueur, le nouveau système a entraîné une conséquence véritablement remarquable. La C^ie^ de la Baie d'Hudson, qui possédait un vaste terrain inutilisé au centre de la ville, dut payer une contribution de 45.000 livres sterling (1.125.000 francs environ). Elle s'empressa alors de diviser sa propriété en un très grand nombre de lots, qui furent vendus à ceux qui avaient besoin de terrains pour y construire des maisons.

A Medicine Hat, le principe de l'impôt unique sur la valeur du sol nu, adopté par le Conseil local, a été définitivement approuvé par le Parlement de la Province le 28 décembre 1911. Il a été appliqué le 1^er^ janvier 1912.

Ces décisions particulières vont être complétées par une mesure générale. Un *bill* actuellement en discussion

au Parlement provincial, dispose que, dans un délai de sept ans, le principe de l'impôt unique devra être observé par toutes les municipalités de la Province.

e) *Manitoba.*

Sous l'influence de la politique fiscale récemment suivie dans plusieurs provinces du Dominion, quelques villes commencent à supprimer les taxes de licence et de capitation, à dégrever les améliorations foncières et la propriété mobilière, enfin à augmenter les charges qui pèsent sur le sol proprement dit. L'importante cité de Winnipeg elle-même (1) ne tardera pas à entrer dans cette voie : tous les candidats élus au conseil local, à la suite des élections qui ont eu lieu le 8 décembre 1911, sont partisans de l'introduction dans la cité, au moins d'une manière graduelle, de l'impôt unique sur la valeur du sol.

Le principe de cet impôt a d'ailleurs rallié la majorité des habitants de la Province. Les seuls opposants sont les spéculateurs fonciers ; mais leur résistance sera énergique, car ils sont nombreux et très puissants.

f). — *Nouveau-Brunswick.*

Les municipalités du Nouveau-Brunswick veulent, elles aussi, établir les impôts nécessaires à la satisfaction des besoins locaux en s'inspirant des idées développées par Henry George. Une preuve de ce fait nous est donnée

(1) Capitale de la province, 135.000 habitants.

par le vote à une grande majorité, le 12 octobre 1911, de la résolution suivante (1) :

« Les municipalités du Nouveau-Brunswick, réunies en Congrès dans la ville de Newcastle, demande au Parlement de vouloir bien voter au cours de sa prochaine session un *Bill* donnant le pouvoir à toute commune de la Province de réduire ou d'abolir les taxes de capitation, ainsi que les impôts frappant les améliorations foncières, la propriété mobilière ou le revenu, et de rétablir l'équilibre budgétaire à l'aide d'une taxe ayant pour assiette la valeur du sol. »

Dans tout le Dominion, les fermiers sont à la tête du mouvement en faveur de l'Impôt Unique.

§ 2. — Etats-Unis.

Depuis longtemps déjà, on trouve aux Etats-Unis, comme en Angleterre, une forme spéciale d'impôt, qui tend à faire participer la collectivité à la rente des terrains bâtis. Le procédé est simple. Il consiste à évaluer séparément les terrains et les bâtiments, et à imposer plus fortement les premiers que les seconds. Malheureusement, ce système a l'inconvénient de laisser indemne la rente des terres de culture et, ce qui est beaucoup plus grave, la plus-value des terrains à bâtir. Appliqué dès 1876 à Buffalo (New-York), il a été adopté ensuite dans plusieurs Etats de l'Union : Massachusetts (Boston), — New-Jersey (Jersey-City), — New-York, etc.

(1) *Land values*, décembre 1911.

En dehors de cette mesure à portée limitée, on commence à rencontrer aux Etats-Unis, comme au Canada et en Australasie, un impôt général sur la rente foncière. Par là, on atteint non seulement le sol des bâtiments, mais encore les terrains sur lesquels aucune construction ne s'élève, et notamment les terrains à bâtir.

Voyons ce qui a été fait à cet égard dans les Etats de l'Union où la question est à l'ordre du jour :

a) *Orégon.*

Cet Etat, le plus démocratique de l'Union américaine, a aboli toutes les taxes qui pesaient sur les améliorations foncières et sur les biens mobiliers. Ses revenus proviennent uniquement du produit d'un impôt sur la valeur du sol.

La richesse produite étant exempte de toute charge fiscale, l'industrie peut se développer en toute liberté. Déjà, on peut dire que l'orientation nouvelle donnée à la politique financière de l'Etat a exercé une heureuse influence à ce point de vue.

b) *Washington.*

La ville d'Everett a adopté, le 7 novembre 1911, un amendement à la Charte Municipale, aux termes duquel les améliorations foncières bénéficieront, pour l'année 1912, d'une réduction d'impôt égale à 25 0/0. Le taux de cette exemption devant s'accroître chaque année de 25 0/0, au bout de quatre ans les améliora-

tions apportées au sol seront exemptes de toute charge fiscale. Même alors, cependant, la cité ne demandera pas à la terre d'être la source intarissable, le réservoir sans fond, où l'on peut puiser à pleines mains pour la satisfaction des besoins collectifs. Elle ne lui demandera pas de servir d'assiette à un impôt unique, mais seulement de constituer une des bases de son système fiscal. Et pour cela, à côté de la taxe foncière, on laissera subsister les divers impôts qui reposent sur la propriété mobilière.

A Seattle, un amendement analogue a été rejeté le 5 mars 1912. Il n'a obtenu que 12.000 voix sur 40.000 votants. On attribue cet échec à l'active campagne menée par les adversaires de la réforme, qui s'étaient assurés le concours de tous les journaux, à une exception près. Les partisans des théories de Henry Georges espèrent d'ailleurs, avec l'aide du maire de la ville, acquis à leurs idées, prendre bientôt une éclatante revanche.

c) *New-York.*

Une proposition de loi déposée récemment tend à abaisser graduellement l'impôt levé sur le propriétaire en raison des améliorations qu'il a apportées à son bien. Les auteurs de la proposition veulent que les charges fiscales qui pèsent sur les améliorations foncières arrivent, au bout de cinq ans, à être inférieures de moitié à celles qui grèvent le sol proprement dit.

Dans tout l'Etat, la réforme a beaucoup de partisans.

Une ligue en faveur de l'impôt sur la rente, la *New-York Tax Reform Association*, a été fondée depuis plus de vingt ans. Le maire de New-York lui-même, M. William J. Gaynor, semble favorable à la réalisation, au moins partielle, du programme de la ligue.

d) *New-Jersey.*

Un projet de loi ayant pour objet la suppression de tout impôt sur les bâtiments et autres améliorations foncières, ainsi que sur les biens mobiliers, a été déposé le 27 février 1911. Si le projet est adopté, toutes les taxes qu'il y aura lieu de lever dans les communes, en dehors des droits sur les marchandises, qui sont maintenus, seront assises sur la terre seule, suivant sa valeur.

Le *Bill*, en supposant qu'il soit voté par le Parlement, ne deviendra définitif qu'après avoir été soumis au peuple dans chaque localité.

e) *Californie.*

Le maire de Berkeley, ville de 40.000 habitants, va essayer d'introduire sur le territoire qu'il administre, un impôt frappant le sol à proportion de sa valeur propre. — Une mesure analogue peut être attendue à Piedmont, ville dont le maire est acquis à la doctrine georgiste.

D'autre part, la *San Francisco Single Tax Society* espère pouvoir arriver à faire adopter la taxe unique sur le sol par les autorités de San-Francisco et ce avant la fin de l'exposition qui doit avoir lieu dans cette ville en 1915.

f) *Massachusetts.*

Un mouvement important se dessine dans cet Etat en faveur de l'impôt sur la rente foncière.

Le maire de Boston, sans vouloir appliquer intégralement les principes de Henry George, préconise l'établissement d'une taxe de plus-value analogue à la taxe anglaise. Dans un discours récent, il déclarait : « Je connais à Boston 25 propriétés dont la valeur foncière était en 1900 de 1.700.000 livres sterling et celle des constructions de 50.800 livres. Aujourd'hui, la valeur des constructions est tombée à 31.000 livres, tandis que la valeur de la terre est montée 3.400.000 livres. Le propriétaire voit son œuvre diminuer de valeur, alors que l'action de la communauté accroît sa richesse. Il faut donc que la communauté obtienne le remboursement de la valeur qu'elle a procurée elle-même à la propriété. »

g) *Missouri.*

Une campagne très active en faveur de l'impôt unique sur le sol est menée par une ligue (1) dont le siège central est à Saint-Louis. Tout porte à croire que l'énergie dépensée dans la lutte contre le monopole foncier ne tardera pas à porter ses fruits.

Les ligues nombreuses créées dans la plupart des

(1) *The Equitable Taxation League.*

Etats de l'Union, en vue de faire admettre dans la législation positive l'impôt sur la valeur propre du sol, au lieu et place de l'impôt foncier tel qu'il est généralement appliqué, et même de toute taxe sur les biens mobiliers, exercent une influence considérable dans tout le pays. Les populations et surtout les Conseils locaux se familiarisent de plus en plus avec la politique financière qui consiste à imposer la terre selon sa valeur réelle et à affranchir de toute redevance les produits du travail et du capital, notamment les améliorations apportées au sol par l'individu.

La propagande très active faite par les ligueurs est facilitée par des exemples encourageants, qu'ils trouvent en Amérique même, soit au Canada, soit aux Etats-Unis. Il n'est donc pas téméraire d'affirmer qu'avant peu la grande majorité du peuple sera acquise à la réforme et que progressivement, malgré l'opposition des grands propriétaires, tous les Etats devront consacrer dans leur législation, sous une forme ou sous une autre, le principe de l'impôt sur la rente foncière.

§ 3. — **Argentine et Uruguay.**

Dans ces deux pays, aucune taxe n'existe sur la rente foncière ; mais cette situation pourrait se modifier avant peu.

Déjà la *République Argentine* a commencé l'évaluation de son territoire, en se conformant strictement aux principes georgistes. Aux termes d'un décret pris le 1^er^ avril 1912 par le Gouvernement provincial de

Buenos-Aires, pour évaluer les terres de la Province, on doit rechercher ce que le sol produit ou est susceptible de produire, c'est-à-dire sa valeur propre, abstraction faite des constructions, clôtures, arbres, travaux de drainage ou autres effectués pour améliorer les conditions de la terre.

Le Gouvernement compte utiliser bientôt les résultats de cette évaluation. Voici, en effet, ce qu'a déclaré le Président de la République, au mois de juin 1912, en ouvrant la 51e Assemblée du Congrès National (1) :

« Sans ignorer la résistance avec laquelle les nouvelles charges sont toujours reçues, je considère qu'il est nécessaire de créer un impôt que certaines nations ont adopté avec succès ; je veux parler de l'impôt sur la valeur acquise par la terre indépendamment de tout effort individuel, grâce à l'action de la collectivité.

« Tous les objets nécessaires à la vie humaine, toutes les industries et même le travail de l'homme sont assujettis à l'impôt. Il n'y a d'exception que pour l'enrichissement obtenu par le propriétaire à l'aide du travail de tous et sans aucun mérite personnel. Un privilège aussi notoire ne saurait subsister. La législation fédérale ne peut l'atteindre que dans la capitale et dans les territoires nationaux, mais nous demanderons aux corps locaux de suivre notre exemple.

« En ce qui me concerne, je me propose de vous présenter, au cours de la présente session, un Bill qui, je l'espère, aura votre approbation. »

(1) *Land values*, septembre 1912, p. 195.

Peu de temps après, le Gouvernement déposa un projet de loi établissant un impôt sur les plus-values foncières. Ce n'est là, affirme le ministre des Finances, que le prélude de mesures plus importantes. S'il en est ainsi, le Gouvernement sera appuyé dans sa politique par le parti socialiste, qui fait figurer au premier plan de son programme la création d'un impôt direct et progressif sur la valeur propre du sol, en vue de réduire et même de supprimer les taxes dont l'effet est d'accroître le prix des produits de consommation.

Dans l'*Uruguay*, le sol de tout le pays a été évalué.

Le Président de la République considère avec une faveur marquée les efforts faits par les propagandistes de l'impôt unique sur la valeur du sol.

§ 4. — Afrique du Sud.

Pendant ces dix dernières années, la question de l'impôt sur la rente foncière a été soumise aux différents Congrès qui ont réuni les municipalités de l'Afrique du Sud. En 1903, 1905 et 1907, des résolutions ont même été votées par ces assemblées en faveur de l'adoption par les corps locaux d'une taxe sur la valeur d'emplacement.

Au *Transvaal*, le Conseil municipal de Johannesburg prit l'initiative, dès 1902, de recommander cette taxe au gouvernement. En 1910, il renouvela le vœu qu'il avait formulé huit ans auparavant. Enfin, le 4 juin 1912, cette même Assemblée décida, par 16 voix contre 7, de demander au Conseil Provincial le droit pour les autorités locales de lever les impôts communaux soit sur la terre et

les constructions, soit sur la terre seulement.— La capitale, Pretoria, suivit bientôt l'exemple donné par sa grande voisine : au mois de juillet 1912, ses édiles votèrent, à la majorité de 8 voix contre 4, une motion analogue à celle adoptée le mois précédent par le Conseil de Johannesburg.

Une ligue fondée dans cette dernière ville a créé un mouvement assez actif en faveur de l'impôt sur la rente foncière. Elle a l'appui du *Labour Party*, dont l'influence politique est grandissante.

Au *Natal*, le parti unioniste est favorable à l'imposition du sol d'après sa valeur propre et à l'affranchissement des améliorations foncières (1). Le *Labour Party* (section de Durban) va plus loin ; il réclame l'abolition graduelle de toutes les taxes grevant les produits du travail : « Il faut laisser à l'individu ce qui appartient à l'individu, et prendre, pour alimenter les caisses publiques, ce qui appartient à la communauté, c'est-à-dire la valeur qui s'attache à la terre par le progrès de la collectivité (2). »

§ 5. — Chine.

Le principe de l'Impôt Unique sur la valeur du sol, appliqué déjà à Tsingtau, est très en faveur auprès du Gouvernement issu de la révolution. Le Dr Sun Yat Sen, qui, le premier, a présidé aux destinées de la jeune Ré-

(1) Résolution votée au Congrès du Parti Unioniste Sud Africain, tenu à Durban le 22 novembre 1911.

(2) Manifeste du Parti.

publique, est un ardent disciple de Henry George. A son avis, les idées du populaire économiste américain sont parfaitement réalisables en Chine, où la grande partie du sol est encore en friche. « L'impôt foncier, déclarait-il dans une récente interview (1), peut à lui seul, sans aucune injustice, servir à faire face à tous les besoins de l'Etat. » Quelque temps après, le 18 avril 1912, dans une conférence donnée à Shanghaï (2), il ajoutait : « Laissez nous le temps d'agir et vous pouvez être assurés que l'accroissement de richesse non gagné appartiendra au peuple et non aux capitalistes qui ont un droit de propriété sur le sol. »

Le livre fondamental sur la question, *Progrès et Pauvreté*, a été traduit en Chinois. Quelques autres ouvrages et un grand nombre de tracts, écrits en Anglais ou en Chinois, cherchent également à démontrer à la population l'équité de l'impôt sur la rente foncière. Les uns et les autres circulent sur toute l'étendue du territoire de la République.

§ 6. — Japon.

Une partie notable du revenu national — environ 15 0/0 — est prélevée sur la valeur du sol. Les partisans de l'Impôt unique pourront trouver au Japon un merveilleux terrain de propagande, à cause de l'intérêt avec lequel les classes cultivées suivent, dans ce pays, les discussions d'ordre économique. Les questions de cette na-

(1) *Public* de Chicago, n° du 12 avril 1912.
(2) *Indépendent* de New-York, n° du 13 juin 1912.

ture sont étudiées avec soin dans plusieurs périodiques spéciaux, et tous les grands quotidiens leur consacrent une place importante. Déjà, on commence à répandre des pamphlets montrant les inconvénients du système actuel et les avantages que présenterait l'établissement d'un impôt unique sur la rente foncière. Ces opuscules sont généralement écrits en Anglais, mais on se sert parfois de l'idiome japonais pour faciliter l'éducation populaire.

§ 7. — Belgique.

En Belgique, l'autonomie communale est très étendue, surtout en matière financière. La Constitution et la loi communale ont abandonné aux communes toute latitude dans la détermination du taux et de l'assiette des contributions locales, sous la seule réserve d'obtenir l'approbation royale, de respecter l'égalité des citoyens devant l'impôt et de ne point frapper ce que la loi a formellement soustrait à toute imposition.

Ce n'est cependant pas au moyen d'impôts locaux qu'on chercha tout d'abord à faire participer la collectivité à la rente foncière. Les premières tentatives dans ce sens furent faites par le Gouvernement national. Celui-ci, s'inspirant de la loi française du 16 septembre 1807, applicable en Belgique lors de sa promulgation, essaya de réclamer une compensation aux bénéficiaires de plus-values immobilières résultant de l'initiative directe de la communauté. Plusieurs lois relatives à l'exécution de travaux publics déterminés, édictèrent l'obligation pour les propriétaires intéressés de contri-

buer, sous forme d'annuités, aux frais d'établissement des constructions projetées. Mais, en présence des protestations que firent entendre les propriétaires touchés par ces dispositions, la loi du 3 mars 1859 consacra formellement la renonciation de l'Etat au droit qu'il s'était réservé.

Bientôt après, l'idée fut reprise et appliquée sous différentes formes par quelques municipalités, désireuses de combler le déficit occasionné dans leurs finances par l'abolition générale des octrois (1). Les unes, comme celle d'Ostende, ont établi, sous le nom de « taxe d'ouverture de rues » un impôt frappant exclusivement les propriétaires riverains des voies nouvellement créées. Les autres, comme celles de Schaerbeek et de Laeken, ont inventé tout un système de taxes (égouts, pavage, trottoirs, etc.), supportées également par les riverains des routes créées ou transformées, à l'exclusion de tous autres propriétaires. Parfois, ces taxes sont réduites en considération des constructions élevées sur le sol (2).

A Bruxelles, la minorité socialiste du Conseil Municipal a proposé, le 11 janvier 1909, d'introduire dans la capitale un système d'impôt sur les plus-values immobilières, dont les lignes essentielles étaient empruntées aux Ordonnances de Cologne et de Francfort. Cette proposition n'eut pas de suite, la majorité du conseil étant hostile à tout projet de cette nature.

(1) Loi du 18 juillet 1860.

(2) Ainsi à Laeken la taxe de trottoirs est réduite de moitié lorsque des maisons sont édifiées sur les terrains en bordure de la voie créée ou transformée.

§ 8. — Danemark.

Le secrétaire d'Etat à l'intérieur a déposé à la Chambre Haute (*Landsthing*), le 8 février 1911, un projet de taxation de la plus-value immobilière dans les villes où, postérieurement à la promulgation de la loi, seront cantonnées des garnisons.

« Il est généralement admis, est-il dit dans l'exposé des motifs, que les plus-values dues aux travaux publics ne doivent pas rester aux propriétaires, mais retourner à l'Etat au moyen d'un impôt. Il est donc naturel que l'accroissement de valeur provenant, sans aucun doute, de l'existence de la garnison, soit taxé au profit de la collectivité. »

Le Gouvernement veut approprier ainsi au profit de la collectivité les deux tiers de la plus-value. Le produit de l'impôt se répartira entre l'Etat, qui s'en réserve les deux tiers, et la Commune, qui recevra l'autre tiers.

Les théories de George ont pénétré au Danemark dès leur apparition et y ont trouvé des défenseurs ardents, qui font, aujourd'hui encore, une propagande active, sous forme de publications, conférences, cartes postales, etc. A l'issue d'un grand meeting, tenu au mois de mars 1911, la résolution suivante a été adoptée : « Les 1.000 hommes et femmes réunis à Copenhague demandent au Conseil municipal et au Gouvernement de protéger le droit à la terre du peuple, en levant une taxe sur la rente foncière. »

Pour donner satisfaction, dans une certaine mesure, à

un désir exprimé avec tant d'insistance, le Gouvernement a fait procéder dans différentes parties du pays à une évaluation expérimentale de la terre, en prescrivant à ses agents d'indiquer séparément la valeur propre du sol et celle des améliorations. Ces essais, terminés au mois d'avril 1912, ont montré la possibilité de faire la distinction prescrite. Mais les résultats obtenus n'ont pas été du goût de tout le monde. Les partisans de l'impôt sur la rente foncière accusèrent les évaluateurs d'avoir attribué une valeur dérisoire aux améliorations et demandèrent la nomination d'une commission parlementaire chargée de se livrer à de nouvelles investigations. Accédant à ce vœu, le Parlement désigna quinze de ses membres pour diriger les travaux supplémentaires d'évaluation.

Une Association nationale dont le siège central est à Copenhague et dont les ramifications s'étendent à travers tout le royaume, réunit tous les disciples de Henry George. Elle a l'appui du parti radical, mais son action est combattue par de puissants adversaires : d'un côté, les conservateurs, et de l'autre, les sociaux-démocrates.

§ 9. — Espagne.

Une des taxes destinées à combler le vide produit dans les ressources locales par la suppression des octrois, frappe les terres qui, dans les villes, ne sont pas employées selon leur valeur réelle. Le taux de l'impôt est assez faible : 1/2 0/0 de la valeur du terrain ; mais c'est là, dit-on, un

acheminement vers des mesures à la fois plus énergiques et plus générales.

Les théories financières du Chancelier anglais ont exercé une influence considérable sur les hommes d'Etat espagnols, et ceux-ci pourraient bien, avant peu de temps, les mettre en pratique pour combler le déficit croissant du budget national (1). Deux jours après son arrivée au pouvoir, c'est-à-dire le 12 janvier 1910, M. Canalejas déclarait à l'interviewer du *Times* qu'il était prêt à naviguer dans les mêmes eaux que le Gouvernement anglais, et, en particulier, qu'il approuvait l'impôt projeté sur l'*unearned increment*. Malheureusement, il n'est pas toujours possible à un gouvernant de faire ce qu'il désire. C'est ce que M. Canalejas lui-même dut avouer un jour au Sénat : « Je suis beaucoup plus radical, dit-il, que le parti libéral auquel j'appartiens, et je ne puis pas faire de grandes réformes dans ce pays. Si je pouvais donner effet à mes vues, le parti libéral serait un parti conservateur à côté du nouveau parti qui se créerait. »

Comme dans beaucoup de pays, une ligue a été fondée pour diriger le mouvement en faveur de l'impôt sur la rente foncière. L'action de ce groupement est facilitée par un organe spécial, *El Impuesto Unico*, dont le premier numéro a paru le 1er décembre 1911, et même par une partie de la grande presse.

§ 10. — Autriche.

Sur le rapport de M. Wesselsky, conseiller municipal

(1) En 1909 les dépenses excédaient les recettes de 220 millions de pesetas; en 1910, de plus de 300 millions.

de Vienne, le Congrès autrichien des villes, tenu à Vienne en 1905, s'est déclaré favorable à l'institution d'une taxe municipale sur la plus-value du sol.

D'autre part, le Gouvernement a adressé aux Diètes provinciales deux projets de loi qui visent la création d'une taxe de cette nature. Aux termes du premier, l'établissement de l'impôt est obligatoire et son produit doit être réparti entre la province et la commune ; le second, au contraire, laisse toute liberté aux autorités locales et réserve aux communes qui croiront devoir entrer dans cette voie le bénéfice exclusif de leur initiative.

§ 11. — Suisse.

En 1906, le Grand Conseil de Zurich a été saisi d'une motion tendant à l'introduction d'un impôt sur la plus-value immobilière. Des initiatives analogues ont été prises à Lucerne (1907), Bâle-ville (1908), Saint-Gall (1909), Berne (1910). Déjà en 1900, le Congrès des villes, tenu à Coire, avait formulé une résolution dans le même sens.

Il faut signaler aussi la constitution à Berne, le 16 novembre 1911, d'une ligue en faveur de l'impôt sur la rente foncière. Pratiquement, le but de cette organisation est le suivant : exercer une pression sur le Gouvernement pour qu'il fasse estimer le sol national à sa valeur propre, c'est-à-dire indépendamment de toute amélioration, et qu'il établisse ensuite sur cette base un impôt permettant de supprimer graduellement toutes les charges fiscales qui pèsent sur les produits du travail.

§ 12. — Suède et Norvège.

En *Suède*, ce sont surtout les petits fermiers qui demandent au Gouvernement d'imposer la rente foncière. Ils ont trouvé des amis puissants, au nombre desquels on doit placer au premier rang le maire de Stockholm, M. Carl Lindhaggan, qui a promis de déposer au Parlement, dont il est membre, une proposition de loi tendant à orienter dans cette direction la politique financière suédoise.

L'exemple de l'Angleterre, dont l'influence est prédominante en Suède, et les victoires remportées aux élections générales de 1911 par les travaillistes et les libéraux, faciliteront beaucoup, sans doute, le succès de cette proposition. D'ores et déjà, le Gouvernement serait disposé, dit-on, à faire procéder à une évaluation équitable de toute la terre du Royaume.

La propagande se fait principalement à l'aide de grands meetings; mais, à cet égard, il faut noter la fondation de clubs destinés à créer une agitation dans tout le pays, et l'apparition récente de deux périodiques consacrés exclusivement à la défense de l'Impôt unique.

En *Norvège*, une association formée à Christiana le 12 novembre 1911, s'occupe activement de faire adopter par le législateur l'établissement d'un impôt sur la valeur foncière proprement dite. Elle publie une revue ayant pour titre *Retfaerd* (Justice).

CHAPITRE III

Considérations générales sur la législation des divers Etats étudiés.

I

Mesure dans laquelle les faits ont réalisé les théories.

Dans quelle mesure, les législations positives ont-elles réalisé les doctrines tendant à l'absorption de la rente foncière par l'impôt? Telle est la question que nous devons examiner ici.

Un point, tout d'abord, est certain. Le principe georgiste, d'après lequel l'Etat possède un droit exclusif à la rente foncière, n'a été mis en pratique aucune part. Même dans les quelques localités qui ont adopté l'impôt unique sur la terre, notamment à Vancouver, on s'est contenté de saisir au profit de la collectivité une partie de la rente foncière, celle qui a été jugée nécessaire à la satisfaction des besoins publics, et on a laissé tout le surplus au propriétaire.

Les hommes d'Etat de tous les pays, même ceux qui n'hésitent pas, le cas échéant, à se lancer dans la voie des réformes hardies, ont bien vu le danger que courrait un Etat en exerçant sur le sol national un droit absolu

de co-propriété. Sans parler de la question de l'illégitimité de la rente foncière, que certains ont pu considérer comme résolue, l'impossibilité de faire un départ exact entre le revenu du propriétaire et celui de la collectivité, aussi bien que l'obligation impérieuse pour cette dernière d'assumer les risques de dépréciation de la terre, ont suffi à faire écarter cette lie du calice des propriétaires.

Partout, l'impôt sur la rente a été considéré comme un moyen équitable de répartir les charges publiques, et non comme l'exercice d'un droit de la collectivité.

L'étude des législations positives nous a permis de constater un second fait essentiel. Dans la plupart des pays qui ont essayé d'atteindre la rente foncière par l'impôt, celle-là n'a pas servi de base directe à l'établissement de celui-ci.

En Allemagne et, si nous exceptons deux impôts spéciaux (1), en Angleterre, l'on se borne à frapper la rente d'une manière indirecte, lorsque son existence se manifeste dans des circonstances déterminées. Ce n'est qu'en Australasie et dans certaines villes américaines que ce revenu est atteint directement. Encore faut-il observer qu'il s'agit de la rente *possible* et non de la rente réelle.

II

Modes d'application de l'impôt.

Toutes les fois que l'impôt est établi directement sur

(1) *Undeveloped land duty et mineral rights duty.*

la rente foncière, il ne frappe que la rente future, celle qui adviendra au propriétaire après la promulgation de la loi ou de l'ordonnance édictant la taxe. Au contraire, lorsque ce revenu n'est atteint que d'une manière indirecte, à l'occasion de certains faits juridiques, il arrive assez souvent que l'on donne effet rétroactif à l'impôt. Il en est ainsi, notamment, en Allemagne, où, à défaut de mutation imposable postérieure au 1er janvier 1885, l'impôt est prélevé sur la plus-value acquise depuis cette date.

La raison déterminante de cette rétroactivité est moins le désir de faire participer la collectivité à la rente passée, que la volonté de ne pas retarder indéfiniment l'application générale de la loi, dans les pays où le Gouvernement ne croit pas devoir recourir à une évaluation totale du sol national.

Lorsque l'impôt a pour assiette l'accroissement de valeur de la propriété au cours d'une période donnée, il vise soit toute plus-value immobilière, comme en Allemagne, soit uniquement la plus-value foncière, comme l'*Increment value duty* anglais. Cela revient à dire qu'il n'affecte, dans ce dernier cas, que la valeur des terrains, abstraction faite des constructions qui peuvent s'y trouver édifiées.

Tantôt la taxe frappe toutes les propriétés, quelle que soit leur utilisation ; tantôt elle n'atteint que la propriété urbaine, manufacturière et industrielle, laissant de côté la propriété agricole, jusqu'à ce que la vente l'ait enlevée à cette destination. Le premier système a été adopté par l'Allemagne ; le second, par l'Angleterre.

Partout, les biens des petits propriétaires sont affranchis de toute charge fiscale.

Les cas de perception, lorsque l'impôt est prélevé à l'occasion de certains faits juridiques, ne sont pas toujours les mêmes. A cet égard, la législation allemande est beaucoup plus restrictive que la législation anglaise. Elle ne comprend au nombre des faits susceptibles de donner lieu à la perception de la taxe de plus-value, que la vente, la vente déguisée et l'expropriation, et seulement lorsque ces opérations portent sur la pleine propriété. En Angleterre, on y fait aussi rentrer l'héritage, la donation, la location à long terme, ainsi que le transfert entre-vifs ou à cause de mort de tous les démembrements de la propriété.

Dans cette même hypothèse, les biens appartenant aux sociétés sont, en général, soumis à un régime spécial. Celles-ci ne mourant pas et aliénant peu, il convenait, en ce qui les concerne, de prendre des mesures appropriées à leur nature juridique particulière. C'est ce qu'a fait la loi anglaise en prescrivant l'évaluation périodique (1) des biens appropriés par les personnes morales et la perception, à cette occasion, de l'*Increment value duty*. Quant à la loi allemande, si, en principe, elle soumet au droit commun les biens possédés par les personnes morales, — ce qui, pratiquement, revient à les exonérer de la taxe sur la plus-value — elle prévoit, dans certains cas, l'application de l'impôt nouveau à la transmission des parts de société.

(1) Tous les quinze ans.

Le prélèvement opéré par la collectivité, loin de s'élever à 20 shillings par livre sterling, selon le vœu de Henry George, est, en général, assez faible. En Allemagne, la taxe sur la plus.value était, sous les ordonnances municipales, parfois inférieure à 5 0/0, et ne dépassait jamais 25 0/0 ; d'après la loi impériale, elle varie entre 10 et 30 0/0. — En Angleterre, l'*Increment value duty* prend 20 0/0 de la plus-value non gagnée, et le *Reversion duty* ne fait profiter la collectivité du bénéfice advenant au bailleur que dans la proportion d'un dixième. Les deux autres impôts sont très modérés : l'*Undeveloped land duty* frappe la terre non mise en valeur d'un droit annuel égal à 2.083 pour mille de sa valeur en capital, et le *Mineral rights duty* prélève 5 0/0 des revenus miniers. Ces diverses taxes ne se cumulent pas. — En Australasie, l'impôt annuel assis sur la valeur non améliorée du sol est, en moyenne, pour les petites propriétés, de 1 penny par livre sterling, soit 4,166 pour mille de leur valeur foncière en capital. Pour les grandes et surtout les très grandes propriétés, le taux est beaucoup plus élevé. Dans certains cas, il peut excéder 3 0/0. C'est là un tarif exorbitant, car il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'un prélèvement annuel, basé sur le capital.

Strictement proportionnel en Angleterre et dans certains Etats australiens, le taux de l'impôt est progressif en Allemagne, dans la législation fédérale australienne et dans la plupart des Etats d'Australasie.

Le produit des charges fiscales pesant sur le propriétaire foncier, profite le plus souvent à la localité sur le

territoire de laquelle la propriété est située : intégralement, s'il s'agit d'une taxe locale ; partiellement, si l'impôt est levé par l'Etat. Ainsi, en Angleterre, les communes ont droit à 50 0/0 du rendement des nouvelles taxes. En Allemagne, le revenu provenant de l'impôt sur les plus-values immobilières se répartit entre l'Empire, les Communes et les Etats confédérés, dans la proportion de 50, — 40, — et 10 0/0.

Cette situation privilégiée des circonscriptions administratives locales est quelquefois la conséquence de droits antérieurement acquis, dont on est obligé de tenir compte (1) ; mais elle dérive aussi de cette idée juste que la rente foncière est l'œuvre de la Commune plus que celle de l'Etat.

III

Résultats obtenus.

Les différents pays qui, sous une forme ou sous une autre, ont consacré dans leur législation fiscale le principe de l'impôt sur la rente foncière, n'ont eu, d'une manière générale, qu'à se louer de leur initiative. Partout les résultats obtenus ont été fort appréciables. Il ne nous semble cependant pas possible d'aller plus loin et de dire que, dans leur ensemble, les avantages financiers retirés de la réforme ont montré la possibilité de réaliser les espérances chimériques que peuvent faire naître les écrits de Henry George ou de ses disciples.

Sans doute, dans certains endroits, à Vancouver no-

(1) Ainsi en Allemagne.

tamment, l'impôt unique sur la rente a été substitué sans difficulté à tous les droits fiscaux existants. Or, prouver qu'un état de choses existe, c'est assurément le meilleur moyen de démontrer qu'il peut exister. Mais quelles conclusions peut-on tirer de ce fait ? Celle-ci, très certainement, que la *Single-tax* est possible partout où l'on se trouve en présence de conditions comparables à celles que nous rencontrons à Vancouver, — petite ville de 20.000 âmes, située dans une région grande comme deux fois la France et peuplée de 200.000 habitants, dont le principal revenu est constitué par l'exploitation d'un sol fertile et riche en gisements houillers. Et là doit s'arrêter toute déduction logique. Affirmer que le produit de l'impôt unique sur la rente pourrait suffire à la satisfaction des besoins d'un Etat comme la France ou même à alimenter le budget de villes telles que Paris, Londres ou Berlin, équivaudrait à réclamer la suppression de tous les impôts, nationaux ou locaux, sous prétexte que certaines localités peuvent faire face aux dépenses publiques sans demander un sou à leurs habitants.

Il est vrai aussi que dans d'autres contrées, en Australasie par exemple, le produit de l'impôt sur les valeurs foncières, tout en ne constituant pas la seule ressource de l'Administration, occupe une place prépondérante dans les revenus publics. Mais, là encore, nous nous trouvons en présence de pays très différents des nôtres. La faible densité de leur population, la richesse de leur sol, l'existence d'immenses domaines exploités pour le compte d'individus qui, le plus souvent, ne résident même pas dans la colonie, rendent impossible toute assimilation

entre ces pays et les Etats européens surpeuplés, au sol épuisé et souvent très morcelé.

Et, en effet, les expériences allemande et anglaise commencent déjà à montrer qu'il ne faut pas attacher trop d'importance aux résultats financiers qu'on peut attendre des mesures fiscales par lesquelles on a voulu atteindre les bénéficiaires de rentes foncières. Pour être juste, il faut cependant observer que ces deux pays n'ont pas établi un impôt général et annuel sur la rente foncière, mais seulement des taxes particulières ou occasionnelles, venant s'ajouter aux autres charges fiscales reposant sur la terre. Il convient, d'ailleurs, d'attendre quelques années encore pour pouvoir juger en toute connaissance de cause ces intéressantes tentatives.

Si maintenant nous voulons comparer entre eux ces deux essais, nous pouvons dire que, lorsque chacun des deux systèmes fonctionnera d'une manière parfaite, l'impôt sera plus stable et plus productif en Angleterre qu'en Allemagne. Cela par suite de l'existence dans le premier Etat de plusieurs taxes frappant la rente foncière, de la diversité des situations juridiques atteintes par l'*Increment value duty* et même du taux de ce dernier droit, qui, pratiquement, sera souvent plus élevé que celui de l'impôt allemand. La taxation par la loi allemande des propriétés agricoles, que la loi anglaise exempte de tout nouveau droit, sera insuffisante, à notre avis, pour contrebalancer les causes d'infériorité que nous venons d'énumérer, surtout si l'on tient compte de ce fait que les biens appartenant aux sociétés, exemptés en réalité en Allemagne (1),

(1) *Sauf exceptions.*

ne sont pas soustraits, en Angleterre à l'application de l'*Increment value duty*.

Un danger spécial au système allemand, qui n'atteint la rente que lorsqu'elle se manifeste sous forme de plus-value et qui restreint les cas de perception, est la variation dans le rendement de l'impôt. Très élevé au cours d'une année, celui-ci peut devenir presque nul l'année suivante. C'est que, en effet, pendant les périodes de prospérité, on constate à la fois une hausse du prix des terrains — et, par suite, de la plus-value — et une augmentation dans le nombre des ventes effectuées. Par contre, le ralentissement de l'activité économique entraîne, d'une manière simultanée, la baisse du prix des immeubles et la diminution du nombre des ventes. Les chiffres ci-dessous, relatifs au produit des taxes levées sur la plus-value immobilière dans trois grandes villes allemandes, montrent que cette crainte n'est pas purement chimérique :

	Francfort (1)	Cologne (2)	Dortmund (3)
	marks	marks	marks
Année 1904	115.537	—	—
— 1905	353.965	—	—
— 1906	632.082	345.985	78.491
— 1907	295.535	739.150	179.757
— 1908	95.667	295.709	209.319
— 1909	119.092	221.264	194.358
— 1910	351.292	230.313	150.039

(1) La taxe est entrée en vigueur au mois de février 1904.
(2) La taxe est entrée en vigueur au mois de juillet 1905.
(3) La taxe est entrée en vigueur au mois de septembre 1906.

CONCLUSION

Les développements qui précèdent nous mettent à même de répondre à cette triple question : l'impôt sur la rente foncière est-il légitime, — de quelle manière peut-on le prélever, — quels résultats doit-on en attendre ?

a) *L'impôt sur la rente foncière est-il légitime ?*

Les partisans de l'impôt sur la rente foncière partent de deux principes très différents. Les uns n'attaquent pas la propriété foncière illimitée, ni même l'appropriation de la rente par l'individu. S'ils demandent une taxe sur ce revenu anormal, c'est uniquement parce qu'ils estiment qu'il y a là une base solide et indéfiniment extensible, sur laquelle on peut, sans injustice, asseoir un impôt très productif (1). Les autres critiquent le monopole foncier ou tout au moins l'appropriation individuelle de la rente. Ils réclament la reprise intégrale de celle-ci,

(1) *Mill père et fils.*

non pas au nom d'une politique financière avisée, mais au nom de la justice (1).

Si nous admettons le premier principe — et qui contesterait qu'un Etat peut, sans injustice, avoir recours pour les besoins de la collectivité, à un revenu créé par la collectivité? — l'impôt sur la rente foncière se ramène à une question d'opportunité. Il s'agit simplement de savoir si, dans un pays et à une époque donnés, il y a intérêt à recourir à cette taxe.

Mais si nous proclamons le droit exclusif de l'Etat à la rente foncière, nous devons nécessairement prouver l'illégitimité de ce revenu. Et encore, cette preuve faite, l'Etat ne pourra, sans attenter au droit de propriété, réclamer au propriétaire foncier, comptable de la collectivité, les plus-values inscrites au crédit de son compte, sans s'engager à le couvrir, le cas échéant, des moins-values portées à son débit.

La preuve requise est-elle rapportée? Nous ne le pensons pas. Sans doute, la rente foncière est l'œuvre de la collectivité. Mais faut-il conclure de cette constatation de fait que l'individu commet un vol en se l'appropriant? Cette déduction nous paraît d'une rigueur excessive.

De nos jours, en effet, la rente du sol n'apparaît plus, selon l'expression de M. Marshall, citée par M. Rist (2), « comme un fait à part, mais comme l'espèce principale d'un genre très étendu ».

L'agriculture est loin d'être le seul domaine où l'on constate une productivité inégale du capital et du tra-

(1) *Ogilvie, Dove et George.*

(2) Gide et Rist, *Histoire des doctrines économiques*, p. 626.

vail, et, par suite, une rente dont le sort est lié à l'accroissement de la population et au progrès de la civilisation. Les mines, les salines, les pêcheries et en général, toutes les sources naturelles de richesses se trouvent dans la même situation : les plus productives ou les mieux placées bénéficient d'une rente différentielle. Dans l'industrie elle-même, affirment certains auteurs contemporains (1), en dehors des rentes d'exclusivité dont jouissent les producteurs d'articles monopolisés ou renommés, une rente différentielle naît au profit de l'entrepreneur qui, par un emploi plus productif du capital, par le choix d'ouvriers plus habiles ou encore par une meilleure organisation du travail, arrive à produire à plus bas prix que ses concurrents. Et on va jusqu'à reconnaître l'existence de rentes de capacité ou d'habileté, attachées à la personne de ceux qui les perçoivent.

A la vérité, nous reconnaissons sans peine que les prétendues rentes industrielles ou de capacité ne doivent pas être confondues avec la rente foncière. Ces revenus peuvent être très élevés, mais ils différeront toujours de la rente proprement dite par deux points essentiels : leur caractère précaire et surtout leur origine plus ou moins individuelle. Nous devons bien admettre cependant que le progrès et l'accroissement de la population exercent sur eux une certaine influence ; qu'ils sont donc, pour une part, l'œuvre de la collectivité.

Entourés de voleurs, nous n'avons pas le droit de faire un choix entre les divers délinquants. Nous devons, ou

(1) Paul Frézouls, *la théorie de la rente et son extension récente dans la science économique.*

les frapper tous ou n'en frapper aucun. Quand on nous proposera une mesure générale, nous admettrons que l'Etat vienne, au nom de la justice, revendiquer ce qui a été produit par la collectivité... et assurer l'individu contre les risques de dépréciation.

b) *De quelle manière peut-on le prélever ?*

Les défenseurs de l'impôt sur la rente foncière se sont efforcés d'indiquer aux législateurs, d'une manière aussi précise que possible, la voie par laquelle on pourrait atteindre le but désiré. La précaution n'est pas superflue, car, il faut bien l'avouer, même si l'on considère comme valablement acquise la rente passée, l'opération qui consiste à tracer une ligne précise de démarcation entre le revenu foncier ayant une origine sociale et celui provenant de l'activité du propriétaire, n'est pas sans présenter de sérieuses difffcultés. C'est là un travail qui, bien souvent, sera au-dessus des forces du propriétaire lui-même. *A priori*, on pourrait donc affirmer qu'il y a quelque optimisme à prétendre que l'Etat parviendra à le mener à bonne fin.

Deux systèmes sont possibles. Le premier consiste à lever un impôt périodique sur la rente foncière elle-même ; le second, à saisir celle-ci d'une façon indirecte, à l'occasion d'une ou de quelques-unes de ses manifestations.

Si l'on adopte le premier système, il faut nécessairement recourir à une évaluation générale du sol et ordonner aux agents chargés de cette opération de faire un

départ exact entre le revenu individuel et le revenu social. Ce travail qui, théoriquement, doit être renouvelé chaque année, est extrêmement coûteux ; de plus, il risque de créer une source continue de contestations entre les contribuables et le fisc.

En fait, il n'est pas possible de se livrer annuellement à de telles recherches, et l'on se contente toujours d'une seule évaluation, revisable à intervalles plus ou moins éloignés, que l'on fait porter non sur le revenu, mais sur le capital. Voici comment on procède. A l'aide d'une ventilation, on détermine la valeur propre de chaque parcelle de terre, c'est-à-dire le prix qu'elle vaut indépendamment de tout ce que l'homme a pu y incorporer, sous forme de travaux ou de capitaux. Le résultat obtenu sert de base à l'établissement de l'impôt. Ce procédé, qui serait inadmissible si la collectivité voulait s'approprier la totalité de la rente, peut se justifier aisément lorsque les autorités budgétaires se bornent à prélever une portion modeste de ce revenu, réel ou présumé.

Le second système n'impose pas l'obligation d'effectuer une évaluation générale du sol, mais cette opération, si elle n'est pas indispensable, reste cependant très utile.

En pratique, lorsqu'on voudra lever un impôt sur la plus-value non gagnée, on devra, pour établir l'assiette de la taxe, exécuter un double travail. Il faudra, d'une part, déterminer l'augmentation de valeur de la propriété considérée au cours d'une période donnée, et d'autre part, rechercher quelle est, dans cette plus-value globale, la portion qui a un caractère social, c'est-à-dire

qui est indépendante, à la fois, des capitaux incorporés au sol et des travaux qui y ont été effectués.

Pour déterminer l'augmentation de valeur de la propriété, deux moyens peuvent être employés. L'un consiste à évaluer séparément tous les biens-fonds, lors de la mise en vigueur de la loi imposant les plus-values, et à renouveler périodiquement cette opération. L'autre permet d'utiliser uniquement les déclarations de valeur faites par le propriétaire à chaque transfert de la propriété. Quel que soit le procédé employé, il suffira de comparer entre elles deux estimations consécutives pour obtenir, par simple soustraction, la plus-value que l'immeuble aura pu acquérir.

L'évaluation générale et périodique a l'avantage d'empêcher que les terrains n'échappent à l'impôt par l'immobilisation prolongée entre les mains d'associations perpétuelles. Malheureusement, elle entraîne des dépenses élevées et crée un conflit sans cesse renouvelé entre l'administration et les propriétaires fonciers. L'attente d'un transfert de propriété pour dégager la plus-value est un procédé qui se recommande par sa simplicité, aussi bien que par le peu de frais que nécessite sa mise en pratique. Il n'est cependant pas sans inconvénient, puisqu'il crée un privilège au profit des détenteurs de biens de mainmorte, et ne permet l'application générale de la réforme que très longtemps après son introduction. Cette dernière affirmation paraît absolument fondée si l'on songe que, pour respecter la plus-value acquise, la taxe ne doit être appliquée que lors du second transfert de propriété qui suivra la mise en vigueur de la loi édictant

sa création. Si la plus-value passée est intangible, la valeur objectivée lors de la première mutation, ne peut servir, en effet, que de premier terme de comparaison. — On peut d'ailleurs, en combinant les deux procédés ci-dessus, retirer les avantages et écarter les inconvénients de chacun d'eux. Il suffit pour cela de faire exécuter à l'origine, une évaluation générale du sol, et d'utiliser ensuite les déclarations de valeur faites par les propriétaires lors de chaque mutation donnant lieu à perception de l'impôt. Des dispositions spéciales pourront, en outre, être édictées, en vue d'atteindre les détenteurs de biens de mainmorte.

L'augmentation de valeur de la propriété étant ainsi déterminée, il faut rechercher la portion qui, dans cette plus-value, constitue un profit immérité. A cet effet, on doit, si l'on veut être logique, déduire du chiffre obtenu à l'aide d'un des moyens énumérés ci-dessus, non pas le montant total des dépenses occasionnées par le bien-fonds (1), mais seulement l'accroissement de valeur que les travaux ou les capitaux lui ont fait acquérir.

c) *Quels résultats doit-on en attendre ?*

D'une manière générale, on est loin d'être d'accord sur l'importance que peut acquérir l'impôt sur la rente dans les budgets des Etats modernes.

Les uns (2), reprenant l'idée des physiocrates, estiment que cet impôt assurera, à lui seul, des ressources

(1) Capitaux incorporés ou travaux effectués.

(2) Henry George et son Ecole.

suffisantes pour faire face à toutes les dépenses publiques. Dans leur esprit, il est destiné à remplacer les droits fiscaux de toute nature qui existent à l'heure actuelle, à devenir la *Single tax*, l'*Impôt unique*. Et cette espérance n'est pas atteinte par la vue des sommes énormes que réclament aux contribuables les administrations nationales ou locales. Le spectacle de budgets s'élevant à plusieurs milliards est impuissant à leur faire perdre d'aussi douces illusions.

Cependant, si l'impôt sur le produit net avait pu suffire à toutes les dépenses de l'Etat français à la fin du XVIII^e^ siècle, — et rien n'est là pour le prouver, — il ne s'ensuivrait pas nécessairement que l'impôt sur la rente foncière pût remplir, de nos jours, le même office. A cette époque, le budget de la France n'atteignait guère que 600 milllions de francs, et le revenu foncier était la principale ressource du pays. Aujourd'hui, les dépenses de la France sont sept fois plus fortes. Et si les ressources générales du pays se sont multipliées en proportion, il ne reste pas moins vrai que le revenu foncier est loin d'occuper dans l'ensemble de ces ressources, la place prépondérante qu'il y tenait il y a plus d'un siècle.

D'autres, même parmi les adeptes de la doctrine préconisant la reprise intégrale de la rente par l'impôt, estiment avec plus de raison, nous semble-t-il, que l'impôt proposé ne pourra jamais être une taxe unique, permettant de dégrever le contribuable de toute autre charge. D'après eux, on n'arrivera ainsi, — et le résultat n'est pas à dédaigner, — qu'à supprimer les droits fiscaux les plus gênants, et spécialement les taxes

qui, à l'heure actuelle, entravent la libre circulation des biens.

Certains enfin, tel M. Maurice Ajam (1), l'honorable député de la Sarthe, assagis par l'expérience, préconisent l'impôt sur la rente foncière, non pas avec l'espoir chimérique d'arriver par là à la suppression de toutes les autres taxes, ni même dans le but de soulager le contribuable des charges qu'il supporte avec le plus de peine, mais uniquement en vue de faire face à la marée montante des dépenses publiques, et comme une « 74e manière, non prévue par Panurge, de se procurer de l'argent ».

A notre avis, si dans les pays neufs, à population clairsemée, l'impôt sur la rente foncière peut constituer une ressource de premier ordre pour les finances publiques, dans les Etats Européens, il doit être considéré, avant tout, comme une mesure susceptible de jouer un rôle social des plus intéressants (2), et destinée à mieux répartir les charges qui pèsent sur la terre. Toutefois, dans les villes, où, manifestement, le sol est taxé d'une

(1) *La plus-value sociale, Revue politique et parlementaire*, avril 1911.

(2) Même à ce point de vue, que nous ne faisons que signaler, il y aurait quelques réserves à faire sur les résultats que l'on peut attendre de l'impôt sur la rente, au moins lorsqu'il affecte la forme de taxe sur la plus-value. Il résulte, en effet, d'une enquête officielle faite dans 307 communes allemandes ayant levé une taxe sur la plus-value immobilière — enquête rapportée par le Dr Lauterbach (*Revue Economique Internationale*, octobre 1911, p. 84) — que cette mesure a été sans influence sur la valeur des terrains, que la construction des maisons n'a pas été plus active et que le prix des loyers est resté stationnaire. La faiblesse du taux de l'impôt pourrait, à la rigueur, expliquer cet effet négatif.

manière dérisoire, cet impôt peut acquérir une importance réelle au point de vue financier. Et c'est là, en effet, qu'il a été mis en pratique avec le plus de succès.

*
* *

En résumé, la rente foncière, qu'elle résulte soit d'une différence de fertilité ou de situation, soit d'un monopole, n'est pas plus illégitime que le revenu touché par le commerçant qui a su s'assurer une place privilégiée ou par l'individu pouvant apporter sur le marché un produit dont il est seul détenteur.

Equitablement, la puissance publique ne pourra donc ordonner sa saisie qu'à la double condition de confisquer en même temps tous les revenus dont le fondement est analogue et de déclarer la collectivité, — propriétaire exclusive des gains qu'elle occasionne, — responsable de toutes les pertes qui proviennent de son fait.

Mais si, en droit absolu, la communauté ne peut s'approprier, sans réaliser cette double condition, le revenu spécial qui nous occupe, elle peut toujours décider, comme elle pourrait le faire, à l'égard de tout autre revenu, qu'une certaine partie de la rente foncière sera prélevée par l'impôt, en vue de couvrir les dépenses publiques. La collectivité n'agit plus alors en tant qu'auteur et propriétaire de la rente foncière. Elle exerce le droit incontestable qui lui appartient de lever les impôts nécessaires pour assurer sa conservation et son développement. Il n'est plus question de rechercher si la rente foncière

est ou n'est pas légitime, pas plus d'ailleurs que de garantir le propriétaire contre les risques de dépréciation de son domaine : l'impôt peut, sans aucun doute, atteindre les revenus les plus légitimes et on n'a pas à se préoccuper des pertes qui pourraient survenir ultérieurement au contribuable. Il suffit de se demander si l'impôt proposé est susceptible d'un bon rendement et s'il pourra être supporté sans trop de gêne par le contribuable. Tout se ramène, en définitive, à une question d'opportunité.

Placé sur ce nouveau terrain, il est essentiel de se demander s'il est vrai, comme on l'a affirmé, que la rente foncière est destinée à s'accroître indéfiniment dans toute société progressive. L'affirmative n'est pas douteuse en ce qui concerne les rentes d'exclusivité, c'est-à-dire celles qui dérivent de la situation particulière du terrain ou de la qualité exceptionnelle de la production, car les diverses causes qui, dans un pays en progrès, agissent sur ces revenus, tendent toutes à les faire hausser (1). Il en est autrement des rentes différentielles (2), dont la tendance à la hausse résultant de l'augmentation de la population, est annihilée, dans une certaine mesure, par les progrès d'ordre scientifique et par la concurrence des produits étrangers.

Les faits eux-mêmes viennent justifier cette distinction.

La rente des terrains urbains, qui doit être classée dans

(1) Accroissement de la population, progrès réalisés dans toutes les branches de l'activité humaine, etc.

(2) Rentes différentielles de fertilité ou de situation.

la première catégorie, augmente partout d'une manière certaine et presque illimitée. Même en France, où la population est stagnante, tout le monde peut remarquer l'élévation considerable des loyers dans les villes, qui se peuplent au détriment de la campagne (1). Lors de la revision décennale effectuée en 1910, on a constaté que, depuis 1900, la valeur locative de la propriété bâtie était passée à 3.672.142.128 francs, en augmentation de 494.499.365 francs sur le chiffre de 1900 (2). La valeur locative des immeubles a haussé de 15,56 0/0, tandis que le nombre des maisons ne s'est accru que dans la proportion de 3,34 0/0 (3). L'accroissement du revenu des propriétés urbaines ne représente donc que pour une faible part la rémunération du travail et du capital supplémentaires incorporés au sol. A Paris, la valeur locative totale des propriétés bâties imposées à la contribution foncière au 1er janvier 1911 s'élevait à cette date à 989.218.159 francs, tandis que si la revision n'avait pas eu lieu et si par conséquent les *mêmes* propriétés avaient continué à être imposées d'après le cours des loyers constaté au moment de la revision de 1899-1900, leur valeur locative n'aurait atteint que 949.290.011 francs. La hausse des loyers a donc produit une plus-value de

(1) De 1906 à 1911, la population des villes comptant plus de 30.000 habitants a augmenté de 475.442 âmes, alors que la population totale de la France ne s'est accrue que de 349.242 habitants.

(2) Au cours de cette même période, la valeur vénale de la propriété bâtie s'est accrue de 7.680.698.000 francs (13,45 0/0).

(3) A Paris, la valeur locative des immeubles a haussé de 15,94 0/0 et le nombre des maisons s'est accru dans la proportion de 1,87 0/0.

39.928.148 francs, soit 4,21 0/0 (1). Encore, les propriétaires se sont-ils abstenus, au cours des dernières années, d'augmenter à leur gré le prix des logements, puisque, débarrassés pour quelque temps des investigations du fisc, ils ont accentué d'une façon telle le mouvement de hausse que, en une seule année (1910-1911), le taux des loyers inférieurs à 250 francs, qui avait haussé de 19,15 0/0 en dix ans, s'est élevé de 4,600/0 (2).

Au contraire, les terrains agricoles, en général, qui procurent à leurs propriétaires une rente différentielle de fertilité ou de situation, donnent un revenu variant, suivant les époques, dans le sens de la hausse ou de la baisse, mais dont les fluctuations sont toujours circonscrites dans des limites assez étroites. C'est ainsi que, en France, le revenu de la propriété rurale, qui était évalué en 1851-53 à 1.905 millions, atteignit en 1879-81, le chiffre de 2.645 millions (3), pour retomber, au commencement du xx^{e} siècle, au même niveau qu'en 1851-53 (4), niveau qui tend à se relever légèrement à l'heure actuelle.

Ainsi, les rentes d'exclusivité fournissent aux propriétaires fonciers des revenus qui s'accroissent sans cesse et dans des proportions très fortes. Prélever une part de ces revenus pour les besoins généraux de la

(1) Ministère des Finances, *Rapport sur les résultats de la 2^{me} Révision décennale du revenu net des propriétés bâties*, 1911.

(2) V. le discours de M. Charles Dumont, *Débats parlementaires, Ch. des Députés*, 8 février 1912.

(3) Ce revenu correspondait à une valeur vénale de 91.584 millions.

(4) E. Michel, *Valeur vénale de la propriété rurale, période* 1851-1905. *Revue d'Economie politique*, 1909, p. 47.

collectivité, nous semble donc une opération financière de premier ordre. Et comme la rente foncière constitue un gain, un pur bénéfice pour le propriétaire, il est certain que l'impôt prélevé par l'Etat ou la Commune, même si son taux est assez élevé, ne peut en aucune façon, lui occasionner une gêne.

Assiette qui s'élargit progressivement, charge légère aux épaules du contribuable, telles sont les deux caractéristiques de cet impôt. Y recourir dans une mesure à déterminer, est donc très certainement suivre une politique de financier avisé.

Nous ne pouvons dire la même chose des rentes différentielles. Celles-ci, nous l'avons vu, ne fournissent à leurs bénéficiaires qu'un revenu instable. Leur utilisation comme base d'un droit fiscal apparaît, à l'examen, comme une opération considérable, nécessitant des calculs longs et délicats, et aboutissant, en définitive, à un résultat, sinon négatif, au moins très aléatoire. Cependant, il est incontestable que si on substituait à la contribution actuelle des propriétés non bâties, une taxe sur la rente foncière, on arriverait par là à mieux répartir — partant, à rendre plus légères — les charges qui pèsent sur le propriétaire rural, tout en facilitant l'essor de l'industrie agricole.

Nous sommes donc conduits tout naturellement à préconiser un impôt sur les rentes foncières d'exclusivité, c'est-à-dire sur la rente que touchent — ou que pourraient toucher — les propriétaires de terrains situés dans les villes ou à leur périphérie ; — aussi bien que sur celle dont bénéficient les détenteurs de terrains à pro-

duction de qualité particulière et exceptionnelle (vins de Champagne, de Bordeaux ; eaux-de-vie de cognac ; etc.). Et si, en dehors de l'industrie agricole, nous ne proposons pas de taxer les rentes dont jouissent les producteurs d'articles monopolisés ou renommés, c'est parce que celles-ci sont plus précaires que celles-là — donc, moins intéressantes pour la collectivité — et aussi parce que, en les frappant, on risquerait d'amoindrir l'activité individuelle qui, plus ou moins, est toujours à leur base.

Quant aux rentes différentielles, on ne pourrait utilement les faire servir d'assiette à l'impôt foncier qu'en vue d'obtenir cette fameuse péréquation dont on parle tant et qu'on ne réalise jamais.

Pratiquement, il serait possible de donner effet à ces conclusions théoriques : 1° en autorisant les villes d'une certaine importance à lever sur leurs territoires, au lieu et place de tous autres impôts fonciers nationaux ou locaux, une taxe sur les plus-values immobilières, imitée des droits allemand et anglais, ou mieux encore un impôt sur la valeur propre du sol, abstraction faite de toute amélioration, tel qu'il en existe en Australasie et dans certaines villes du Canada ; — 2° en ordonnant l'évaluation générale du sol national, d'après la méthode qui consiste à distinguer la valeur propre de la terre de celle des améliorations qui y ont été apportées, et en utilisant les résultats obtenus à l'établissement d'un impôt qui devra peser plus lourdement sur celle-là que sur celle-ci. A ce propos, il convient de remarquer qu'une taxe sur la plus-value des terrains ruraux

serait, pour les raisons données plus haut, absolument inefficace.

Dans tous les cas, l'impôt devra être levé, non pas au nom de la justice, mais en vertu du droit supérieur que possède la collectivité, dans la limite de ses besoins, sur tous les biens appartenant aux membres qui la composent.

ANNEXES

ANNEXE I

Allemagne.

LOI DU 14 FÉVRIER 1911 (1)

ARTICLE PREMIER. — En cas de transmission de propriété d'immeubles situés sur le territoire national il sera, conformément aux dispositions de la présente loi, prélevé un impôt (impôt sur la plus-value) sur l'accroissement de valeur qui ne provient pas du fait du propriétaire.

Lorsque le prix de vente et, en cas de vente partielle, lorsque la valeur de l'immeuble entier ne dépasse pas : 20.000 marks s'il s'agit de propriété bâtie et 5.000 marks s'il s'agit de propriété non bâtie, la transmission de propriété demeure exempte de toute taxe. Sont considérés comme propriétés non bâties les terrains sur lesquels se trouvent érigés des serres, hangars, cabanes ou autres constructions analogues à usage similaire. L'exemption est accordée seulement si le vendeur et son conjoint n'ont pas joui l'année précédente d'un revenu supérieur à 2.000 marks et si l'un d'entre eux ne fait pas profession de vendre des immeubles. S'il est établi que la vente a été effectuée pour le compte d'un tiers, l'exemp-

(1) *Bulletin de statistique et de législation comparée*, t. LXIX, pp. 339 et 442.

tion d'impôt n'est accordée qu'au cas seulement où ce tiers remplit les conditions requises pour avoir droit à l'exemption.

2. — Les dispositions de la présente loi relatives aux immeubles sont applicables aux droits que régissent les dispositions du droit civil concernant les immeubles ; sont exceptées les parts immobilières d'exploitations minières.

3. — Est assimilée à une transmission de propriété d'immeubles la transmission de droits sur le patrimoine d'une société à responsabilité limitée, d'une société en commandite, d'une association professionnelle, d'une société à but économique (*Genossenschaft*) enregistrée, d'une association enregistrée ou d'une société commerciale ouverte, en tant que le patrimoine social consiste en immeubles, si la mise en valeur des immeubles rentre dans le but de l'entreprise ou si l'association a été créée dans le but d'échapper à l'impôt sur la plus-value.

4. — L'obligation de payer l'impôt résulte de l'inscription de la mutation au livre foncier ou, si cette inscription n'est pas nécessaire pour la transmission de propriété, du fait qui provoque la mutation.

Au cas où le livre foncier ne serait pas encore constitué, la transcription sur les livres officiels tiendrait lieu d'inscription sur le livre foncier.

5. — Si la transmission de la propriété n'est pas réalisée dans le délai d'un an après la conclusion de l'acte d'aliénation portant obligation de transférer la propriété, l'impôt sur la plus-value est exigible à l'occasion de cet acte juridique et, au

cas où plusieurs actes juridiques (*Rechtsgeschäfte*) de cette nature auraient été conclus dans un délai d'une année, à l'occasion du dernier acte juridique.

L'obligation de payer l'impôt commence, dans le cas prévu au paragraphe 1er, un an après la conclusion de l'acte d'aliénation ; pour la liquidation de l'impôt, la date prise en considération est celle de la conclusion de l'acte ou, dans le cas de plusieurs actes juridiques successifs, celle de la conclusion du dernier acte juridique.

Doivent être considérés comme actes juridiques au sens du paragraphe 1er :

1° La transmission des droits que des acquéreurs tiennent d'un acte d'aliénation ;

2° La transmission de droits résultant d'offres qui lient le vendeur pour la conclusion d'un acte d'aliénation, ainsi que de droits résultant de contrats par lesquels le vendeur seulement sera obligé pour la conclusion d'un acte d'aliénation ;

3° Les déclarations ultérieures faites à la suite d'un acte d'aliénation par l'acquéreur, qui déclare avoir acquis des droits ou contracté des obligations pour le compte d'un tiers ;

4° La cession de droits résultant de l'enchère la plus élevée et la déclaration du dernier et plus fort enchérisseur qu'il a agi pour le compte d'un tiers ;

5° Les actes juridiques habilitant une personne à aliéner pour son propre compte tout ou partie d'un immeuble.

6. — Le droit de percevoir l'impôt ne disparaît pas par le fait qu'un acte juridique imposable en vertu de la présente loi a été masqué au moyen d'un autre acte juridique, notamment quand au lieu de la transmission de la propriété intervient un

fait juridique (*Rechtsvorgang*) qui, sans transfert de la propriété, permet à un tiers d'exercer sur un immeuble les droits d'un propriétaire.

7. — L'impôt sur la plus-value n'est pas perçu :

1° Sur les acquisitions pour cause de mort, aux termes des articles 1 à 4 de la la loi sur les droits de succession, ni sur les acquisitions résultant d'une donation entre vifs au sens de l'article 55 de la loi sur les droits de succession, en tant qu'il n'est pas établi que le mode de transmission par donation a été adopté seulement en vue d'éluder l'impôt sur la plus-value ;

2° Sur les constitutions, modifications, continuations, suppressions de communauté de biens entre époux ;

3° Sur les acquisitions résultant de contrats conclus entre co-héritiers ou co-ayants droit dans une communauté de biens entre époux ou dans une « communauté continuée », pour effectuer le partage des biens dépendant de la succession ou de la communauté, ni sur les acquisitions résultant d'une adjucation en faveur d'un co-héritier ou co-ayant droit en cas de licitation dans les cas ci-dessus prévus ;

4° Sur les acquisitions faites par les descendants, de biens appartenant à leurs parents, grands-parents et ascendants d'un degré plus éloigné ;

5° Sur l'apport à une société constituée conformément au Code civil et composée exclusivement du vendeur et de ses descendants ou de ceux-ci seulement, ni sur l'apport à une association de la nature de celles visées à l'article 3. L'impôt devient exigible du jour de l'entrée dans la société d'une personne qui n'appartient pas à la descendance du vendeur ;

6° Sur l'apport de biens povenant de succession à une so-

ciété constituée conformément au Code civil et composée exclusivement de cohéritiers ou à une association de la nature de celles visées à l'article 3. Les dispositions du chiffre 5, phrase 2 sont applicables en pareil cas ;

7° Sur les échanges d'immeubles sis à l'intérieur de l'Empire effectués en vue d'un remembrement, d'un bornage ou d'un meilleur lotissement de terrains à bâtir, ainsi qu'à l'occasion d'un rachat de droits forestiers, si ces opérations ont été effectuées sur l'ordre des autorités ou ont été par elles reconnues opportunes ;

8° Sur les échanges de parcelles de terrains entre mines mitoyennes et sur les réunions de deux ou plusieurs mines dans le but d'arriver à une meilleure exploitation des richesses minières, en tant que ces opérations n'ont pas été faites dans le but d'éluder l'impôt sur la plus-value.

L'époux survivant qui intervient au partage des biens de communauté concurremment avec des héritiers du conjoint défunt, est assimilé aux cohéritiers au sens des chiffres 3 et 6.

8. — Est considérée comme plus-value imposable la différence entre le prix d'acquisition et le prix d'aliénation.

Le prix s'établit d'après le montant total de la contreprestation consentie, y compris les charges assumées par l'acquéreur ou lui incombant par suite de la vente, ainsi que les servitudes réservées ou grevant l'immeuble et, en cas de contrat stipulant une prestation pour tenir lieu de payement, d'après la valeur pour laquelle l'objet de cette prestation a été accepté en payement.

Au cas où il est accordé à l'une des parties contractantes un droit d'option ou la faculté de fixer dans certaines limites

l'importance de la contreprestation, il est teuu compte, pour fixer le montant de l'impôt, du chiffre le plus élevé que peut atteindre la contreprestation.

9. — En cas de transmission par suite de vente forcée, est considéré comme prix le montant de l'enchère la plus élevée en y ajoutant les charges assumées par l'adjudicataire. En cas de cession des droits résultant de l'enchère la plus élevée et de déclaration par le dernier et plus fort enchérisseur qu'il a agi pour le compte d'un tiers, il y a lieu de prendre en considération, au lieu de l'enchère la plus forte, la valeur de la contreprestation, si celle-ci est plus élevée que le montant de l'enchère.

10. — Déduction est faite sur le prix de la valeur des charges assumées par le vendeur, des machines, en tant qu'elles font partie intégrante de l'immeuble, et des fruits du bien foncier, tant qu'ils sont pendants.

11. — Si aucun prix n'est convenu ou évalué, on prend en considération la valeur de l'immeuble.

Il en est de même quand l'immeuble est grevé de l'un des droits visés à l'article 2 ou d'un droit d'usufruit que le vendeur n'est pas tenu de faire disparaître et quand la valeur du bien dépasse le montant de la contreprestation. Si, dans le but de réduire l'imposition, les parties déguisent une partie du prix sous forme de frais de commission, d'intérêts sur le prix convenu dépassant notablement le taux d'usage, ou de tous autres frais accessoires, le montant à considérer comme faisant partie du prix sera fixé par évaluation.

12. — Dans les cas où l'assiette de l'impôt comporte une évaluation, cette évaluation est faite d'après la valeur normale de l'immeuble. Les dispositions de l'article 8, alinéa 3, sont applicables en pareil cas.

La valeur des charges périodiques ou des servitudes s'établit conformément aux dispositions de la loi sur les droits de succession.

13. — Si le fait juridique imposable concerne des biens imposables et non imposables, sans que des valeurs ou prix séparés soient déclarés, il appartient aux agents du fisc de déterminer, sur le montant total, la part correspondant aux biens imposables, à moins que le contribuable, sur réquisition du fisc, ne fournisse, dans le délai à lui imparti, la ventilation des valeurs ou prix correspondant aux deux natures de biens. Si des données inexactes ont été fournies dans le but d'éluder l'impôt, le montant à imposer sera établi par voie d'évaluation.

Les mêmes règles sont applicables pour la division du montant total du prix entre plusieurs biens imposables.

14. — Il doit être ajouté au prix d'acquisition :

1° Comme frais de vente, en tant que la valeur du bien n'est pas prise en considération aux lieu et place du prix d'acquisition, 4 0/0 de ce prix et, dans le cas où il serait prouvé que le vendeur a déboursé une somme plus élevée (y compris les frais de commission conformes aux usages locaux), ladite somme ;

2° Si l'acquisition a été réalisée à la suite d'une vente forcée et si, à la date où s'est ouverte la procédure amenant la

vente forcée, le vendeur était créancier hypothécaire ou créancier immobilier, le montant de ses créances qu'il prouve être ainsi éteintes, jusqu'à concurrence de la valeur de l'immeuble à la date de la vente forcée, ou, si cette valeur était plus élevée à la date de l'inscription de la créance, jusqu'à concurrence de la valeur de l'immeuble à la date de cette inscription. Les créances acquises à titre onéreux ne sont comptées que jusqu'à concurrence du montant du débours effectué pour leur acquisition. Dans le cas où ces créances auraient été acquises par voie de donation ou si elles ont été inscrites dans les six mois qui précèdent la vente forcée, il n'en est tenu compte que si les circonstances indiquent que la donation ou l'inscription n'a pas été effectuée dans le but d'éluder l'impôt ;

3° Les dépenses faites pour les bâtiments et constructions annexes et pour toutes améliorations ayant un caractère durable, y compris celles concernant l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les dépenses pour travaux de recherches ou de sondage de mines faites pendant la période considérée pour la détermination de l'impôt, et ne concernant ni les objets déductibles en vertu de l'article 10 ni l'entretien courant des bâtiments ni l'exploitation courante des terres, en tant que ces bâtiments ou ces améliorations sont encore existants. Il y a lieu, en outre, d'ajouter à la valeur à considérer 5 0/0 de ces dépenses, ou 15 0/0 si le vendeur est lui-même entrepreneur de bâtiments ou maçon et a assumé lui-même l'entreprise de ces bâtiments. Cette disposition n'est cependant pas applicable quand l'entrepreneur est une société au sens du Code de commerce ou une société coopérative qui ne comprend pas exclusivement des entrepreneurs ou

des maçons. Il ne faut pas considérer comme dépenses, au sens de la présente disposition, les sommes qui sont couvertes au moyen d'assurances, lorsqu'elles sont employées à la reconstruction de bâtiments qui étaient construits avant la période considérée pour la détermination de l'impôt ;

4° Les dépenses, prestations et cotisations pour la construction de routes et d'autres voies de communication, y compris les canalisations, ainsi que les autres subventions accordées sans contreprestation ni stipulation d'intérêts pour tout autre genre de travaux d'utilité publique, pourvu que lesdites dépenses, prestations et cotisations aient été acquittées pendant la période considérée pour la détermination de l'impôt. Pour chaque année entière de cette période après l'expiration de l'année solaire au cours de laquelle les dépenses auront été effectuées et les prestations ou cotisations acquittées, il y aura lieu d'ajouter à leur montant 4 0/0, sans que cependant cette addition puisse être faite pour plus de quinze années. Le vendeur peut demander qu'aux lieu et place de ce pourcentage, il soit fait application des dispositions de l'article 16, alinéa 1er, chiffre 1 pour toute somme ne dépassant pas les maxima prévus sous ledit chiffre (en tenant compte également des dépenses admises au chiffre 4 du présent article) et alinéa 1er, chiffre 2 pour toute somme en excédent.

15. — S'il s'agit d'améliorations de terrains consistant en marais, marécages, terres vaines ou landes, le vendeur peut demander qu'à la place des dépenses désignées à l'article 14, chiffre 3, soit ajoutée au prix d'acquisition l'augmentation de la valeur de rapport.

16. — Pour chaque année de la période considérée pour la détermination de l'impôt il sera ajouté au prix d'acquisition :

1° 2 1/2 0/0 du montant du prix d'acquisition et des suppléments prévus aux articles 14, chiffres 1 à 3, et 15, sans que le total puisse dépasser 100 marks par are, et pour les vignobles 300 marks par are ;

2° 1 1/2 0/0 de l'excédent pour les propriétés bâties et 2 0/0 pour les propriétés non bâties.

Si la période considérée pour la détermination de l'impôt ne dépasse pas 5 années, ces suppléments sont réduits de moitié pour les terrains demeurés non bâtis.

Ces suppléments sont calculés pour chaque année solaire entière après la fin de l'année pendant laquelle commence à courir la période considérée pour la détermination de l'impôt, ou pendant laquelle les dépenses ont été faites, ou pendant laquelle, pour les bâtiments et constructions annexes, l'entrée officielle en jouissance et, à défaut, l'entrée en jouissance pure et simple, a eu lieu.

17. — Si l'acquisition de l'immeuble résulte d'un fait juridique non imposable (art. 7), l'évaluation de la plus-value se fait en prenant pour base le prix de la dernière mutation imposable.

Pour la distinction à faire entre les faits juridiques imposables et non imposables au sens de cette disposition, il y a lieu de faire application de la présente loi même pour la période antérieure à sa mise en vigueur. Les actes juridiques de la nature de ceux visés à l'article 5 sont assimilables à une acquisition non imposable s'ils ont été conclus avant le 1er janvier 1911.

Si le dernier fait juridique imposable remonte à plus de 40 ans avant la date à laquelle l'impôt devient exigible, on prend comme prix d'acquisition la valeur de l'immenble 40 ans avant l'époque à laquelle l'impôt devient exigible, à moins que le redevable n'établisse que, lui ou son auteur, a acquitté avant ce temps, pour une acquisition imposable ou non imposable, un prix d'acquisition plus élevé.

Si l'acquisition devant servir de base pour l'évaluation de la plus-value est antérieure au 1er janvier 1885, on prend en considération, aux lieu et place du prix, la valeur qu'avait l'immeuble à ce jour, si le redevable n'établit pas que, lui ou son auteur, a payé avant cette date, pour une acquisition imposable ou non imposable, un prix plus élevé.

La période à considérer pour le calcul de l'impôt est, dans le cas prévu au paragraphe 3, la période de 40 ans, et, dans le cas prévu au paragraphe 4, celle qui s'est écoulée depuis le 1er janvier 1885.

18. — Pour les immeubles sis dans les zones militaires (*Festungsrayons*) qui ont été acquis avant la promulgation de la loi du 21 décembre 1871 sur les zones militaires, et qui n'ont pas bénéficié d'une indemnité de zone militaire, il devra être ajouté à la valeur calculée au 1er janvier 1885 une somme égale à la diminution de valeur qu'ont subie ces immeubles par suite de l'établissement de la servitude de zone militaire.

19. — Pour les immeubles acquis par suite de remembrement, de bornage ou d'échange (art. 7, chiffre 7), il y aura lieu de prendre comme prix d'acquisition l'indemnité que le

propriétaire ou son auteur aura payée pour l'immeuble cédé dans le remembrement, dans le bornage ou dans l'échange. Il y aura de même lieu de tenir compte des soultes de compensation versées en pareil cas.

Si le propriétaire ou son auteur a acquis plusieurs immeubles lors d'un remembrement, d'un bornage ou d'un échange, leur prix d'acquisition doit être déduit de l'indemnité visée au paragraphe 1er, dans la mesure où se montaient respectivement les valeurs des immeubles acquis au moment du remembrement, du bornage ou de l'échange.

20. — Si le fait juridique imposable ne concerne qu'une partie d'un immeuble, le prix d'acquisition de cette partie est décompté proportionnellement à la valeur totale de l'immeuble.

Il doit être tenu compte des abandons gratuits de terrains faits à titre définitif pour la voirie, pour une œuvre d'utilité publique ou communale, de façon que le montant du prix total d'acquisition, ne soit pas réparti sur l'intégralité du terrain primitif, mais seulement sur les terrains restant après lesdites cessions. Il n'est pas nécessaire pour cela qu'il y ait eu transfert de propriété.

Si des parcelles constituant, au point de vue de leur situation et de leur exploitation, une même propriété ont été aliénées par le même vendeur ou par ses héritiers au moyen de diverses mutations (*Rechtsvorgänge*) et dans un laps de temps de trois années, le redevable est autorisé à déduire de l'augmentation de valeur de l'une des parcelles la perte subie lors de l'aliénation d'autres parcelles. L'impôt sur la plus-value est exigible à l'occasion de chaque mutation particulière ; le

montant de l'impôt qui aurait été perçu en trop sera remboursé au moment de la dernière mutation.

21. — Pour les ventes partielles, il n'y aura lieu de tenir compte que des dépenses (art. 14, chiffres 3 et 4) qui concernent exclusivement les parcelles considérées, ou qui les concernent concurremment avec d'autres parcelles. Dans ce dernier cas, le décompte doit être fait proportionnellement à la valeur des parcelles au moment de l'aliénation.

22. — Il doit être déduit du prix d'aliénation :

1° Les frais de vente et de transfert qui sont prouvés incomber au vendeur, y compris les frais de commission payés d'après les usages locaux, sauf le cas où la valeur est prise pour base aux lieu et place du prix d'aliénation.

2° Sur la demande du vendeur, et si la preuve en est faite, une somme représentant la différence, pendant la période considérée pour la liquidation de l'impôt, période qui ne peut excéder quinze années consécutives, entre le revenu annuel tiré de l'immeuble et un rendement calculé à raison de 3 0/0 du prix d'acquisition y compris les additions admises d'après l'article 14, chiffres 1 à 3. Si au lieu du prix d'acquisition, c'est la valeur à une date postérieure à celle de l'acquisition qui est considérée (art. 17, § 3 et 4), ces 3 0/0 seront calculés non pas sur cette valeur, mais sur le prix d'acquisition que le redevable ou son auteur a payé avant cette date lors d'une acquisition imposable ou non imposable.

23. — On devra ajouter au prix d'aliénation les indemnités payées pour une diminution de valeur de l'immeuble, pourvu

que le droit à indemnité soit né pendant la période considérée pour la détermination de l'impôt, postérieurement au 1er janvier 1911, et qu'il soit prouvé que le montant de cette indemnité n'a pas été appliqué à réparer le préjudice causé.

24. — Si le paiement de l'impôt sur la plus-value a été mis par convention à la charge de l'acquéreur, le montant de l'impôt calculé conformément aux dispositions de la présente loi devra être ajouté au prix d'aliénation et l'impôt établi en conséquence.

25. — En cas de cession imposable à un co-ayant droit ou à un associé d'un immeuble commun, la part de l'acquéreur n'est pas prise en considération pour l'évaluation de la plus-value. Lors de la prochaine imposition sur la plus-value, il y aura lieu d'imposer séparément la plus-value qui s'est produite pour la part de l'acquéreur depuis le dernier fait juridique imposable avant la sortie de l'indivision et la plus-value qui s'est produite pour les parts des autres co-ayants droit ou associés antérieurs depuis la sortie de l'indivision.

26. — En cas d'échange, l'impôt sur la plus-value doit être calculé et perçu séparément sur chaque bien échangé.

27. — Si, par suite d'une série d'actes successifs, l'acquisition vient à passer du premier ayant droit au dernier acquéreur, on considère comme prix d'acquisition, le prix payé par le premier, et comme plus-value, l'ensemble des excédents réalisés par rapport à ce prix à l'occasion des actes juridiques successifs. Il en est de même quand, antérieurement à la transmission au dernier acquéreur, l'impôt est devenu exigible

conformément à l'article 5, sous réserve que, pour la transmission au dernier acquéreur, on considère comme prix d'acquisition le débours qui a été pris pour base comme prix d'aliénation lors de la précédente imposition.

Sont considérées comme actes juridiques aux termes du paragraphe 1er les cessions de la nature visée à l'art. 5, § 3.

28. — L'Impôt est de :

10 % pour une plus-value ne dépassant pas 10 % du prix d'acquisition, compte tenu des suppléments et déductions prévus aux articles 14 à 16 et 21 ;

11 %	Pour une plus-value supérieure à	10 %	et inférieure à	30 %	de ce montant ;	
12 —	—	30 —	—	50 —	—	
13 —	—	50 —	—	70 —	—	
14 —	—	70 —	—	90 —	—	
15 —	—	90 —	—	110 —	—	
16 —	—	110 —	—	130 —	—	
17 —	—	130 —	—	150 —	—	
18 —	—	150 —	—	170 —	—	
19 —	—	170 —	—	190 —	—	
20 —	—	190 —	—	200 —	—	
21 —	—	200 —	—	210 —	—	
22 —	—	210 —	—	220 —	—	
23 —	—	220 —	—	230 —	—	
24 —	—	230 —	—	240 —	—	
25 —	—	240 —	—	250 —	—	
26 —	—	250 —	—	260 —	—	
27 —	—	260 —	—	270 —	—	
28 —	—	270 —	—	280 —	—	
29 —	—	280 —	—	290 —	—	
30 —	—	290				

Par chaque année entière de la période considérée pour le calcul de l'impôt, ledit impôt sera réduit de 1 0/0 de son montant. Si l'immeuble a été acquis avant le 1er janvier 1900,

la réduction sera portée pour la période à courir jusqu'au 1er janvier 1911 à 1 1/2 0/0 par an.

L'impôt ne sera pas perçu quand l'ensemble des droits à percevoir sera inférieur à 20 marks.

29. — Le payement de l'impôt sur la plus-value incombe à celui auquel appartenait la propriété de l'immeuble avant le fait juridique qui a entraîné l'obligation de payer l'impôt. S'il y a plusieurs redevables, ceux-ci sont tenus solidairement.

Si l'impôt ne peut pas être recouvré sur le vendeur, l'acquéreur est tenu de l'acquitter jusqu'à concurrence de 2 0/0 du prix d'aliénation. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de vente forcée.

L'obligation de responsabilité disparait dès que le vendeur a payé une somme équivalente ou en a garanti le payement.

30. — Sont exempts de l'impôt sur la plus-value (art. 29, § 1) :

1° Le prince souverain et la princesse souveraine ;

2° L'Empire ;

3° Les Etats confédérés, ainsi que les communes (unions de communes) sur le territoire desquels est sis l'immeuble ;

4° Les associations de toute sorte qui, sans poursuivre un but lucratif et conformément à leurs statuts, s'occupent de colonisation intérieure, d'établissement de travailleurs, de libération de terres ou de construction d'habitations pour les classes pauvres, à condition : qu'elles limitent les bénéfices nets partageables à 4 0/0 du capital engagé ; qu'elles m'accordent aucun autre avantage sous aucune autre forme à leurs

associés, directeurs et autres participants, et ne leur assurent pas, en cas de départ d'associé, ou de dissolution, plus que la valeur nominale de leur part ; et qu'après dissolution, elles affectent le reliquat de l'actif social au but poursuivi par elles. Le Conseil fédéral est juge de l'existence des conditions d'exemption, Il est également autorisé à accorder l'exemption d'imposition aux associations de la nature ci-dessus visée qui attribueraient au capital engagé un intérêt ne dépassant pas 5 0/0.

31. — Les lois des Etats confédérés peuvent consentir en faveur des communes (unions de communes) des dérogations aux dispositions de l'article 30, chiffre 1. Aucune modification n'est apportée par la présente loi aux dispositions de cette nature qui existent déjà dans la législation des Etats confédérés.

32. — Si plusieurs actes de la nature visée à l'article 5 ont été successivement passés avant la naissance de l'obligation de payer l'impôt (art. 27), les personnes ayant participé à l'un de ces actes en qualité de vendeurs seront tenues avec le redevable principal du payement de l'impôt comme débiteurs solidaires. Chaque vendeur est tenu du payement de l'impôt dans la mesure seulement où il y aurait été tenu si la transmission avait été effectuée en vertu de l'acte d'aliénation par lui conclu.

Si le fait juridique imposable a eu lieu avec intervention d'un fondé de pouvoirs ou d'un intermédiaire, devant conserver la fraction du prix dépassant un certain chiffre, la personne bénéficiant de cet avantage est responsable du payement de la fraction d'impôt correspondant à cet excédent,

conjointement avec le vendeur et comme débiteur solidaire.

Les dispositions des paragraphes 1 et 2 ne sont pas applicables lorsque le fait juridique entraînant l'obligation de responsabilité est antérieur à l'entrée en vigueur de la présente loi.

33. — Toute personne qui, conformément aux dispositions de l'art. 32, paragraphe 1, est tenue au payement de l'impôt, est autorisée, dans le mois qui suit le fait juridique entraînant l'obligation de responsabilité, à réclamer la fixation et la perception de l'impôt sur l'augmentation de valeur qui s'est produite jusqu'au fait juridique entraînant l'obligation de responsabilité.

Lors de la plus prochaine imposition, la taxation sera effectuée d'après le taux d'impôt qui aurait été applicable en tenant compte de cette augmentation de valeur.

34. — Si, dans le cas prévu à l'article 5, l'acte juridique imposable est nul ou vient à être annulé, il est fait, sur demande, remise de l'impôt, conformément aux dispositions que le Conseil fédéral édictera ultérieurement. Il en est de même si, pour cause de non-exécution des clauses du contrat, l'acte est résilié ou si la propriété est restituée, au propriétaire antérieur. De plus, dans les cas de diminution de prix prévus aux articles 459 et 460 du Code civil, le prix d'aliénation doit être réduit et l'impôt remboursé dans une proportion correspondante.

Si la propriété d'un immeuble vient à être transférée à nouveau au précédent propriétaire, remise peut-être faite de l'impôt, conformément aux dispositions que le Conseil fédéral

édictera ultérieurement. L'impôt devra être remboursé quand le retour de l'immeuble au précédent propriétaire aura été opéré dans un délai de deux ans.

Dans le cas de remise de l'impôt, l'aliénation est considérée au sens de la présente loi comme n'ayant pas eu lieu.

35. — L'administration et le recouvrement de l'impôt sur la plus-value incombent à l'Etat confédéré sur le territoire duquel se trouve l'immeuble.

L'impôt sur la plus-value est administré par les services désignés à cet effet par le Gouvernement confédéré intéressé.

36. — Les plénipotentiaires de l'Empire pour les impôts et les douanes jouissent, pour l'application de la présente loi, des mêmes prérogatives et ont les mêmes obligations que lorsqu'il s'agit de droits de douane ou d'impôts de consommation.

En ce qui concerne les Etats confédérés dans lesquels les attributions des autorités supérieures en matière d'impôt sur la plus-value sont confiées à des autorités autres que celles des directions de douane, l'étendue et la nature des pouvoirs des plénipotentiaires impériaux seront fixés par le Chancelier de l'Empire, d'accord avec les Gouvernements confédérés intéressés.

Avec l'assentiment du Conseil fédéral, le Chancelier de l'Empire peut transférer à d'autres agents les attributions des plénipotentiaires impériaux, en ce qui concerne l'application de la présente loi.

37. — Tout fait juridique imposable, et, en tant qu'une

augmentation de prix se produit, tout acte juridique de la nature visée à l'art. 5, doit être notifié à l'autorité fiscale compétente (art. 35, § 2) dans le délai d'un mois. Cette obligation incombe au vendeur et à l'acquéreur. S'il y a plusieurs vendeurs ou acquéreurs, cette obligation incombe à chacun d'eux. La présente disposition est applicable à tout représentant légal.

Le délai commence à courir du jour où la personne tenue à notification a connaissance du fait juridique ou de l'acte juridique imposable.

Il n'y a pas lieu à notification quand la dessaisine ou l'inscription au livre foncier a eu lieu avant l'expiration du délai imparti.

Quand plusieurs personnes sont tenues d'effectuer la notification, la notification effectuée par l'une d'elles suffit pour libérer les autres.

38. — Conformément aux prescriptions qu'édictera ultérieurement le Conseil fédéral, devront donner communication aux autorités fiscales :

1° Les bureaux du livre foncier :

Des inscriptions de transmissions de propriété d'immeubles portées au livre foncier ;

2° Les autorités et tribunaux compétents :

Des inscriptions faites sur le registre du Commerce et des sociétés coopératives, et des mentions portées sur le registre du Commerce lorsqu'elles y auront été inscrites à la suite d'un fait juridique imposable :

3° Les autorités et fonctionnaires de l'Empire, de l'Etat et des Communes, ainsi que les notaires :

a) De toutes les mutations authentifiées par eux et qui ont pour objet une transmission de propriété concernant des immeubles sis à l'intérieur ou rentrant dans la catégorie des actes visés à l'art. 5 ;

b) De tous les cas de perception de l'impôt effectuée en vertu du n° 11 du tarif de la loi impériale sur le timbre.

Les gouvernements des Etats confédérés sont autorisés, après entente avec le Chancelier de l'Empire, à charger de ces communications d'autres autorités que celles désignées aux n°s 1 et 2.

39. — Sur la demande de l'autorité fiscale, et dans le délai qu'elle fixera, le vendeur, tenu à notification conformément à l'art. 37, devra remettre une déclaration relative à l'impôt sur la plus-value en indiquant les éléments à prendre en considération pour l'application et le calcul de l'impôt.

La déclaration devra être faite sous l'assurance que les données sont fournies en âme et conscience (*nach bestem Wissen und Gewissen*).

40. — Si l'autorité fiscale hésite à considérer comme exactes les données fournies dans la déclaration, elle fait part au contribuable des points mis en doute en lui fixant un délai pour faire une contre déclaration. Si, dans le délai fixé, il n'est fait aucune contre-déclaration ou si les pourparlers n'aboutissent pas à une entente, l'autorité fiscale peut, conformément aux dispositions qui seront ultérieurement édictées par chaque Gouvernement confédéré, recueillir elle-même les renseignements nécessaires et procéder ensuite à l'imposition.

Les frais faits pour obtenir ces renseignements tombent à

la charge du contribuable, si l'enquête a pour résultat de conduire à une imposition supérieure d'un tiers à celle qui aurait été établie d'après les données fournies par le contribuable.

41. — Les autorités, fonctionnaires et notaires doivent donner aux autorités fiscales toute l'assistance convenable pour établir l'imposition, et notamment, sur demande, se prêter à leurs investigations au cours des pourparlers qui se rapportent aux faits servant de base au calcul de l'impôt.

42. — Les personnes qui, comme vendeurs ou acquéreurs ou représentants de vendeurs ou d'acquéreurs, participent à un fait juridique imposable, sont tenues, sur la demande de l'autorité fiscale, de fournir tous renseignements et de représenter tous documents en leur possession qui peuvent intéresser l'établissement de l'imposition.

Il en est de même pour les personnes qui auraient participé à des faits imposables antérieurs.

43. — Lorsque l'impôt est calculé, l'autorité fiscale rend une décision qui désigne la personne du contribuable, fixe le montant de l'impôt, les bases de l'imposition, indique les points contestés de la déclaration, ainsi que les voies de recours, les délais dans lesquels ces recours doivent être exercés, les autorités qualifiées pour connaître de ces recours, et notifie en même temps le délai dans lequel l'impôt doit être acquitté, délai qui doit être d'au moins un mois.

44. — Les voies de recours contre la décision fiscale sont les suivantes :

1° La réclamation, si elle est permise par la législation de l'Etat confédéré ;

2° La procédure en matière de contentieux administratif ou toute autre procédure devant les tribunaux administratifs admise par la législation de l'Etat confédéré et, si une procédure devant les tribunaux administratifs n'existe pas ou n'est pas admise par la législation de l'Etat confédéré, les voies de droit commun.

Il sera fait application de la législation de l'Etat confédéré pour déterminer si le fait d'avoir adressé une réclamation enlève au contribuable le droit de recourir à la procédure administrative ou aux voies de droit commun, ou bien si la procédure administrative, la procédure devant des tribunaux administratifs ou la procédure de droit commun est recevable seulement après qu'il a été statué sur la réclamation et sur la réclamation subséquente.

45. — La réclamation doit être présentée à l'autorité fiscale dans le délai d'un mois à compter de la remise de la décision.

Les réclamations en retard pourront être admises quand les autorités fiscales reconnaîtront que le réclamant a laissé passer le délai sans qu'il y ait faute de sa part.

La décision prise à la suite d'une réclamation devra indiquer devant quelles autorités et dans quel délai une réclamation subséquente pourra être présentée.

Les réclamations et les réclamations subséquentes n'ont aucun effet suspensif.

Le Conseil fédéral réglementera la procédure en matière de réclamations.

46. — Les délais de la procédure devant les tribunaux administratifs, ainsi que les délais dans lesquels l'action judiciaire doit être intentée, sont déterminés d'après les dispositions de la loi de l'Etat confédéré. Si la loi de l'Etat confédéré ne contient aucune disposition relative au délai pour intenter l'action judiciaire, cette action doit être intentée dans le délai d'un mois ; les délais commencent à courir du jour où l'impôt a été payé ou différé.

L'autorité fiscale décide en dernier ressort sur la question de savoir si l'impôt peut être ou non différé en application des dispositions de l'article 48.

Les dispositions des articles 203, 206 et 207 du Code civil relatives à la prescription sont applicables en ce qui concerne les conditions dans lesquelles courent les délais prévus au paragraphe 1.

Les tribunaux civils de l'Etat confédéré sont seuls compétents pour connaître des actions judiciaires, quel que soit le montant du litige. Pour l'examen de la cause et le jugement en dernière instance, la Cour Suprême de l'Empire est compétente.

47. — Tout propriétaire, pour tout immeuble ou toutes parcelles lui appartenant, peut, sur sa demande, obtenir de l'autorité fiscale une décision indiquant les bases d'après lesquelles les calculs d'évaluation ont été faits. Cette décision pourra faire l'objet de tous les recours qui sont admis pour les décisions fiscales. Les bases fixées par la décision sont valables pour les opérations d'assiette ultérieures.

Pour la délivrance de la décision, il sera perçu un droit de 1/2 ‰ du prix d'acquisition, au minimum de 20 marks ; le

demandeur devra, en outre, supporter les frais de la procédure.

48. — Dans les cas où le recouvrement immédiat de l'impôt entraînerait des conséquences particulièrement rigoureuses, l'impôt pourra, conformément aux dispositions qu'édictera ultérieurement le Conseil fédéral, être différé moyennant prestation de sûreté ou être acquitté en plusieurs termes. Les facilités pourront être retirées quand les causes qui les auront fait accorder auront cessé d'exister.

49. — La vente forcée d'un immeuble effectuée dans le but de recouvrer l'impôt sur la plus-value ne peut avoir lieu sans le consentement du contribuable, si ce dernier est un allemand.

50. — Si la notification ou la déclaration prescrite (art. 37 et 39) en vue de la perception de l'impôt sur la plus-value immobilière n'est pas faite conformément à la loi, le contrevenant est passible d'une amende pouvant s'élever jusqu'à quatre fois le montant de l'impôt.

La même pénalité s'applique à toute personne qui fournit sciemment des données inexactes devant entraîner une diminution de l'impôt.

Toutefois, il ne sera infligé aucune pénalité quand l'intéressé, avant le prononcé de l'amende ou avant qu'une enquête n'ait été ouverte contre lui, satisfait aux obligations mentionnées au paragraphe 1 ou rectifie les données qu'il a fournies.

51. — Si l'on peut admettre d'après des circonstances dé-

terminantes que les obligations légales sus-indiquées n'ont pas été remplies à temps, sans qu'il y ait eu intention d'éluder l'impôt sur la plus-value, la pénalité prévue à l'article 50 sera remplacée par une amende administrative qui pourra s'élever jusqu'à 600 marks.

Pour les contraventions aux dispositions de la présente loi ou des règlements destinés à en assurer l'application, autres que celles prévues à l'article 50 et au § 1, on appliquera une amende administrative qui pourra s'élever jusqu'à 150 marks.

52. — La perception de l'impôt sera poursuivie indépendamment de la pénalité.

53. — Quiconque a participé à l'une des contraventions prévues aux articles 50 et 51 est passible de la pénalité.

La pénalité est prononcée, s'il s'agit de sociétés commerciales ouvertes, de sociétés en commandite simple ou de sociétés en commandite par actions, contre les associés autorisés à représenter ces sociétés ; s'il s'agit de sociétés à responsabilité limitée, contre les directeurs de ces sociétés ; s'il s'agit de sociétés à but économique, de sociétés par actions, ou d'autres sociétés ayant la capacité civile, contre les membres des conseils de direction ; le montant de l'amende n'est perçu qu'une seule fois, mais la responsabilité collective de tous les intéressés demeure entière. Il en est de même dans tous les autres cas où plusieurs personnes collectivement, ou agissant comme représentants d'un intéressé, sont passibles de pénalités.

Les dispositions du paragraphe 2, phrase 1, sont également applicables dans les rapports du mandant avec le mandataire

qui, dans les limites du pouvoir reçu, fait, au nom du mandant, un acte contenant une contravention passible de pénalité.

54. — En ce qui concerne la procédure pénale administrative, la modération des pénalités, et la remise gracieuse, ainsi que l'accomplissement des peines prononcées et la prescription du droit de poursuivre, il y a lieu de faire application, même pour les territoires situés en dehors des lignes de douane, des dispositions qui régissent les pénalités en matière de douane. Le Gouvernement confédéré peut décider en l'espèce que les autorités supérieures des douanes seront remplacées par d'autres autorités de l'Etat. Dans les cas prévus aux articles 50 et 51, les autorités fiscales doivent aviser les autorités compétentes pour exercer les poursuites.

Les amendes prononcées sont versées dans la caisse de l'Etat confédéré dont les autorités ont verbalisé.

55. — Une amende non acquittée ne peut être transformée en peine d'emprisonnement. La vente forcée d'un immeuble n'est pas autorisée sans l'assentiment du condamné, si ce dernier est allemand.

56. — La procédure administrative en matière d'impôt sur la plus-value — abstraction faite des procédures d'appel et procédures pénales — est exempte de frais, taxes et droits de timbre, en tant qu'il n'en est pas autrement disposé aux art. 40, paragraphe 2, et 47, paragraphe 2.

57. — Le droit de réclamer l'impôt sur la plus-value se prescrit par 10 ans. Le délai commence à courir à l'expiration

de l'année pendant laquelle ce droit a pris naissance et, dans le cas de prestation de sûreté (art. 48), à l'expiration de l'année pendant laquelle la sûreté s'éteint.

58. — Sur le produit de l'impôt sur la plus-value, l'Empire reçoit 50 0/0. Les Etats confédérés retiennent 10 0/0, à titre d'indemnité d'administration et de perception, s'il n'en est pas autrement disposé par la législation particulière desdits Etats. 40 0/0 reviennent aux communes ou unions de communes sur le territoire desquelles se trouve l'immeuble. Le règlement entre communes et unions de communes, si ces dernières possèdent, d'après la législation de l'Etat confédéré, le droit d'imposition, est effectué conformément à la législation de l'Etat confédéré : il en est de même lorsqu'il s'agit d'immeubles qui ne dépendent d'aucune commune. Jusqu'à la promulgation de la loi de l'Etat confédéré qui régira la matière, les 40 0/0 sont attribués aux communes sur le territoire desquelles se trouve l'immeuble ; en ce qui concerne les immeubles qui ne dépendent d'aucune commune, et dans les cas où jusqu'à présent une union de communes a prélevé un impôt sur la plus-value, le règlement est fait par le Gouvernement de l'Etat confédéré.

59. — Les communes (unions de communes) sont autorisées, avec l'assentiment du Gouvernement de l'Etat confédéré, à prendre des *arrêtés* en vue de percevoir pour leur compte des surtaxes à la part de l'impôt qui leur revient d'après l'article 58.

Ces surtaxes seront calculées par centièmes ; elles ne devront pas dépasser dans chaque cas particulier 100 0/0 de

la part d'impôt qui revient aux communes (unions de communes). Les surtaxes devront être établies d'une manière différente pour chaque espèce de terres, et selon la durée du délai admis pour la perception de l'impôt.

L'impôt d'Empire et la surtaxe ne devront en aucun cas dépasser 30 0/0 de l'augmentation de valeur.

60. — Si la part revenant, conformément à l'art. 58, aux communes (unions de communes) qui avaient décidé d'établir une taxe sur la plus-value avant le 1er avril 1909, et l'avaient appliquée avant le 1er janvier 1911, n'atteint pas le produit moyen annuel obtenu en vertu d'un arrêté antérieur au 1er avril 1909, la différence leur est allouée jusqu'au 1er avril 1915 sur la part d'impôt qui revient à l'Empire dans les communes (unions de communes) intéressées ; en cas d'excédent dépassant ce produit moyen, cet excédent est attribué : 5/6 à l'Empire et 1/6 à l'Etat confédéré. Il en est de même pour les communes (unions de communes) qui ont pris avant le 1er janvier 1911 un arrêté avec effet rétroactif au delà du 1er avril 1909.

En ce qui concerne l'allocation de la différence prévue au paragraphe précédent, une décision du Chancelier de l'Empire peut, aux lieu et place des dispositions de la présente loi, autoriser les communes (unions de communes) qui en font la demande et pour la durée du délai ci-dessus prévu, à conserver l'arrêté qu'elles ont appliqué jusque-là, sous réserve que le produit de l'impôt leur reviendra seulement jusqu'à concurrence du montant du produit moyen annuel atteint avant le 1er avril 1911, l'excédent devant être versé à l'Empire.

Le Conseil fédéral fixera le montant du produit moyen annuel.

61. — Pour les parties de territoire d'un Etat confédéré dans lesquelles il n'existe pas d'organisation communale, les dispositions des articles 58 à 60 prescrites pour les communes sont applicables à l'Etat confédéré..

Les dispositions de l'art. 60 sont également applicables à l'Etat confédéré, sous réserve qu'aux lieu et place de l'arrêté il y a lieu de considérer la loi de l'Etat intéressé.

62. — Sont également imposables, en vertu de la présente loi, les faits juridiques qui ont eu lieu entre le 31 décembre 1910 et la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Toutefois, en l'espèce, les dispositions de l'art. 29 paragraphes 2 et 3 ne sont pas applicables.

La date à laquelle naît l'obligation de payer l'impôt et d'effectuer la déclaration est celle du jour d'entrée en vigueur de la présente loi.

Si, en vertu des dispositions abrogées par l'art. 72 paragraphe 2, avec effet du 1er janvier 1911, il a été déjà perçu une taxe sur la plus-value, le montant en sera remboursé au contribuable ou imputé sur l'impôt qu'il y aurait lieu de percevoir pour le même fait juridique en vertu de la présente loi.

63. — Il n'y a pas lieu de percevoir l'impôt quand l'acte d'aliénation qui conduit à la transmission de la propriété a été dressé avant le 1er janvier 1911 en forme authentique ou remis à une autorité.

64. — Si un fait juridique imposable concerne des immeubles acquis postérieurement au 31 mars 1905 par des

sociétés par actions, des sociétés en commandite par actions ou des sociétés et associations de la nature visée à l'art. 3, il y a lieu de considérer, pour les acquisitions antérieures au 1er janvier 1911, aux lieu et place du prix d'acquisition, la valeur de l'immeuble, si cette valeur demeure de plus de 25 0/0 au-dessous du prix d'acquisition indiqué et s'il ne résulte pas des circonstances que le prix d'acquisition a été majoré pour obtenir une réduction d'impôt.

65. — Si un partage a été effectué antérieurement au 1er janvier 1911 conformément à l'article 7, chiffre 3, l'obligation de payer l'impôt est, pour la période précédant le partage, limitée à la part de l'acquéreur. Cette disposition est applicable, quand l'attribution à un héritier peut être portée en compte sur la part héréditaire qui lui revient en vertu de dispositions testamentaires et si la succession a été ouverte antérieurement au 1er janvier 1911.

Si l'un quelconque de plusieurs descendants a, avant le 1er janvier 1911 et dans les conditions prévues à l'art. 7, chiffre 4, acquis moyennant deniers un immeuble de ses parents, grands-parents ou arrière grands-parents, l'obligation de payer l'impôt pour la période antérieure à l'acquisition, demeure limitée à la part qui, sans cette acquisition, lui serait revenue comme part héréditaire légale.

Si sur la part de l'acquéreur et pour la période antérieure au 1er janvier 1911, il a déjà été perçu un impôt sur la plus-value, il sera fait imputation de ce payement sur le montant de l'impôt exigible en vertu de la présente loi.

66. — Le Conseil fédéral édictera les mesures nécessaires pour l'application de la présente loi ; il est autorisé à accorder,

pour des raisons d'équité, des remises pour les taxes exigibles en vertu de la présente loi, et ce, même sur la part d'impôt qui revient à l'Empire.

Il est également autorisé :

1° A déclarer imposables des faits juridiques qui, bien qu'ils ne soient pas de la nature de ceux visés aux articles 1 et 5, permettent à un tiers d'exercer sur un immeuble les droits d'un propriétaire ;

2° A prendre en pareil cas au sujet du calcul de la plus-value des dispositions différentes de celles prévues aux articles 8 à 27.

Les dispositions que viendrait à prendre le Conseil fédéral par application du paragraphe 2 (précédent), devront être soumises au Reichstag, immédiatement, s'il est en session, et, dans le cas contraire, dès sa plus prochaine réunion. Si le Reichstag demande leur annulation, l'effet de cette annulation remontera au jour où elles auront été mises en vigueur.

Les articles 67 à 71 de la loi ont trait à des modifications à apporter à la loi impériale sur le timbre en conséquence de l'application de la présente loi.

72. — La présente loi entrera en vigueur le 1er avril 1911.

Les lois d'Etats confédérés et les arrêtés municipaux relatifs à l'imposition de la plus-value lors de l'aliénation d'immeubles, sont abrogés à partir du 1er janvier 1911, sauf pour les cas prévus à l'article 60. Les faits juridiques antérieurs au 1er janvier 1911 et les transmissions de propriété visées à l'art. 63, sont soumis aux taxes établies par ces lois et arrêtés, alors même que la procédure relative à la fixation de l'impôt ne serait terminée qu'après l'entrée en vigueur de la présente loi.

ANNEXE II

Angleterre.

LOI DU 29 AVRIL 1910 (1).

(*Loi de finances pour 1909-10*)

PREMIÈRE PARTIE

Taxes sur les propriétés foncières.

Taxe sur la plus-value immobilière.

ARTICLE 1er. — 1° Dans les conditions prévues à la première partie de la présente loi, il sera imposé, liquidé et payé sur les augmentations de valeur acquises par toute propriété foncière, une taxe dite taxe sur la plus-value (*increment-value duty*).

Cette taxe sera perçue, à raison d'une livre sterling par chaque plus-value de cinq livres sterling réalisée postérieurement au 30 avril 1909 :

a) A l'occasion de tout transfert par vente de la libre propriété (*fee simple*) d'un bien-fonds ou d'un droit (*interest*) sur une propriété foncière, ou de la concession d'un bail (*lease*)

(1) *Bulletin de statistique et de législation comparée*, t. LXVIII, p. 222.

d'une durée supérieure à 14 ans, à la condition que la vente ou le bail résulte de contrats postérieurs à l'entrée en vigueur de la présente loi ;

b) Lors de tout décès survenu *postérieurement à la mise en vigueur de la présente loi* si l'héritage transmis à la mort du défunt au sens des articles 1 et 2, paragraphe 1 (*a*, *b* et *c*) et paragraphe 3 de la loi de finances de 1894, amendée par toute disposition subséquente, comprend la libre propriété d'un bien-fonds ou d'un droit immobilier ;

c) Et périodiquement aux époques prévues dans la présente loi, si le bien fonds ou les droits immobiliers appartiennent à une personne morale, légalement reconnue ou non, selon la définition de l'article 12 de la loi de 1885 sur les douanes et le Revenu intérieur, et dans des conditions telles ou d'après tel *fidei commis* (*trust*) permanent que la terre ou le droit ne soit pas passible des droits de succession.

La taxe ou une part proportionnelle de la taxe exigible comme n'ayant pas déjà été acquittée à une époque antérieure, doit être recouvrée conformément aux dispositions de la présente loi.

Définition de la plus-value.

Art. 2. — 1° Pour l'application de cette partie de la présente loi, on considérera comme plus-value d'une propriété foncière la différence en plus que ferait ressortir la comparaison entre la valeur du sol (*site value*) à l'époque où la taxe devient exigible et la valeur originaire de ce même sol (*original site value*), déterminée dans les conditions prévues par les articles de la loi qui sont relatifs aux évaluations ;

2° La valeur du sol (*site value*) de la propriété foncière à l'époque à laquelle la taxe sur la plus-value devient exigible se détermine de la façon suivante :

a) En cas de transfert par vente de la libre propriété d'un bien-fonds, — d'après le prix de vente ;

b) En cas de bail (*lease*) ou de transfert par vente d'un droit immobilier, — d'après la valeur de la libre propriété (*fee simple*), calculée en prenant pour base le prix consenti pour la concession du *lease* ou pour le transfert du droit ;

c) En cas de transmission par décès : s'il s'agit de la libre propriété d'un bien-fonds — d'après la valeur de ce fonds, telle qu'elle a été déterminée pour l'application des dispositions de la loi de 1894, 1re partie ; s'il s'agit d'un droit immobilier, — d'après la valeur de la libre propriété calculée en prenant pour base l'évaluation en capital de ce droit, faite dans les mêmes conditions ;

d) Et en cas d'imposition périodique à percevoir sur les personnes morales (légalement reconnues ou non) qui possèdent la libre-propriété d'un bien-fonds ou de droits immobiliers, — d'après la valeur totale de la propriété telle qu'elle sera déterminée à l'époque de l'imposition et cela conformément aux dispositions de la partie de la loi relative aux évaluations ;

Sous réserve des déductions qu'il conviendra d'opérer dans chaque cas, conformément aux dispositions de la présente loi, pour déterminer la valeur du sol par rapport à la valeur totale de la propriété foncière ;

3° Quand il est justifié aux Commissaires sur demande faite à cet effet dans le délai fixé par le présent article, que la valeur du sol d'une propriété foncière, à l'époque de la vente du bien-fonds ou d'un droit immobilier, — à la condition

que cette vente ait eu lieu dans les vingt ans qui précèdent le 30 avril 1909, — dépassait la valeur originaire de la propriété telle qu'elle est déterminée par la présente loi, la valeur du sol à cette époque doit, pour tout ce qui concerne la taxe sur la plus-value, être substituée à la valeur originaire.

Pour l'application de cette disposition, on évalue la valeur du sol d'après le prix de vente, suivant le procédé adopté pour déterminer la valeur du sol à l'occasion d'une vente postérieure au vote la loi.

Cette disposition s'applique dans les mêmes conditions en cas d'hypothèque grevant un bien-fonds ou un droit immobilier, mais, dans ce cas, la valeur du sol se déterminera en prenant pour base la somme garantie par l'hypothèque.

Pour bénéficier du présent article, une demande doit être faite dans les trois mois qui suivront la fixation définitive de la valeur originaire du sol de la propriété foncière, effectuée conformément à la présente partie de la présente loi (1).

Dispositions générales relatives au recouvrement de la taxe sur la plus-value.

Art. 3. — 1° En toute occasion où la taxe sur la plus-value est perçue sur l'accroissement de valeur d'une propriété foncière, il appartiendra aux Commissaires de déterminer, en tenant compte du montant des taxes antérieurement payées, la somme qui demeurera exigible. Ils effectueront dans ce but les décomptes et ventilations nécessaires ;

(1) L'article 10 de la loi de finances pour 1912-13 (Loi du 7 août 1912) a étendu le bénéfice des dispositions du paragraphe 3 de l'article 2 de la loi des finances de 1910 aux propriétés vendues entre le 29 avril 1909 et la mise en vigueur de la loi de finances de 1910.

2° Quand la taxe sur la plus-value est exigible à l'occasion du transfert par vente ou de la transmission par décès de la libre propriété d'un bien-fonds ou lors des échéances périodiques dans le cas de propriété foncière possédée par une personne morale légalement reconnue ou non, le montant de la taxe qui sera reconnu exigible comme n'ayant pas été antérieurement acquitté sera perçu par les Commissaires conformément aux règlements qu'ils prendront à cet effet ;

3° Quand la taxe sur la plus-value est exigible à l'occasion d'un bail (*lease*), ou à l'occasion du transfert ou de la transmission par décès d'un droit immobilier, ou encore lors des échéances périodiques dans le cas où le droit immobilier appartient à une personne morale légalement reconnue ou non, il sera perçu, conformément aux règlements pris à cet effet par les Commissaires, telle fraction proportionnelle de la taxe que les Commissaires reconnaîtront exigible en raison du droit immobilier créé, transféré par vente, transmis par décès ou détenu par une personne morale ;

4° Quand, à l'occasion d'un décès, l'héritage transmis comprend une propriété soumise à transmission limitée (*settled*), sur laquelle le défunt ou toute autre personne possédait un droit (*interest*) qui disparaît à la mort du *de cujus*, la taxe sera perçue de la façon suivante :

a) Si l'objet du *settlement* à l'époque du décès est la libre propriété du bien-fonds, la taxe sur la plus-value sera perçue comme sur une transmission de propriété.

b) Si l'objet du *settlement* à l'époque du décès consiste en tout autre droit sur la propriété, la taxe sur la plus-value sera perçue comme sur la transmission de ce droit.

La taxe ne doit toutefois pas être perçue si, conformément

aux dispositions de l'article 5 de la loi de finances de 1894, amendée par les lois subséquentes, l'*estate duty* n'est pas exigible à raison de la propriété *settled*.

5° Pour la perception de la taxe sur la plus-value conformément au présent article, l'accroissement de valeur doit, lors de la première circonstance donnant naissance à l'impôt, être diminué d'un montant égal à 10 0/0 de la valeur originaire du sol de la propriété, et lors des impositions subséquentes d'un montant égal à 10 0/0 de la valeur du sol de la propriété à l'époque de la précédente imposition. Remise partielle ou totale de la taxe doit être faite en conséquence.

Toute taxe dont remise aura été faite conformément à la présente disposition ne sera pas perçue et sera considérée comme ayant été payée :

Toutefois, la remise prévue par cette disposition de la loi ne devra pas être accordée si la plus-value non imposée par suite des remises consenties pendant les cinq dernières années dépasse 25 0/0 de la valeur du sol à l'époque de la dernière imposition antérieure à cette période de cinq ans, ou de la valeur originaire du sol si aucun des faits susceptibles de motiver l'imposition ne s'est produit;

6° La taxe sur la plus-value est un droit de timbre liquidé et recouvré conformément aux dispositions de la présente loi.

Liquidation et recouvrement de la taxe en cas de vente ou de bail

Art. 4. — 1°) En cas de transfert par vente de la libre propriété d'un bien-fonds ou d'un droit immobilier et en cas de bail (*lease*) consenti pour une période de plus de quatorze ans, la taxe sur la plus-value sera liquidée par les Commissaires

et acquittée, selon le cas, par le vendeur ou par le propriétaire bailleur ;

2° Le vendeur ou le propriétaire bailleur doit, pour toute vente de la libre propriété d'un bien-fonds ou d'un droit immobilier, ou pour tout bail de plus de quatorze ans, soumettre aux Commissaires, conformément aux règlements qu'ils édicteront, les actes relatifs à ces contrats, ou leur fournir tous renseignements nécessaires pour permettre la liquidation de la taxe exigible à l'occasion de la vente ou du bail. En cas d'infraction à cette disposition, le vendeur ou le bailleur sera passible, sur procédure sommaire, d'une amende de 10 livres sterling au maximum et tenu, en outre, de payer, sur le montant de la taxe qui serait reconnue définitivement exigible, un intérêt de retard de 5 0/0 l'an à dater du jour où l'acte a reçu son exécution. Toute personne frappée, conformément à la présente disposition, par une condamnation ou un jugement sur procédure sommaire, peut faire appel devant une Cour de sessions trimestrielles (*Court of quarter sessions*) ;

3° En ce qui concerne l'application de l'art. 14 de la loi sur le timbre de 1891 et nonobstant toute disposition contraire à l'art. 12 de la même loi, tout acte de la nature visée ci-dessus ne doit pas être considéré comme dûment timbré s'il n'est revêtu de l'un des timbres suivants :

a) Un timbre constatant que la taxe sur la plus-value a été liquidée par les Commissaires et acquittée conformément à ladite liquidation ;

b) Un timbre constatant la communication faite aux Commissaires de tous renseignements jugés nécessaires par ces derniers pour leur permettre de liquider la taxe et indiquant, en

outre, que caution a été fournie, si les Commissaires ont exigé cette garantie ;

c) Un timbre constatant que dans le cas particulier aucune taxe sur la plus-value n'était exigible.

Et quand un acte est ainsi timbré, il devra, nonobstant toute difficulté relative à la taxe sur la plus-value, être considéré comme dûment timbré en ce qui concerne cette taxe.

4° Toute taxe liquidée par les Commissaires conformément au présent article constitue, à l'encontre du vendeur ou du bailleur, selon le cas, une dette envers la Couronne et doit, pour le calcul de la taxe sur la plus-value qui deviendrait ultérieurement imposable, être considérée comme acquittée.

5° Des règlements peuvent être pris par les Commissaires en ce qui concerne la manière dont les actes doivent leur être présentés pour qu'il en soit fait usage conformément au présent article, et pour fixer les conditions moyennant lesquelles les parties pourront être dispensées de présenter ces actes ou de fournir des renseignements, si des arrangements ont été pris pour qu'il y soit suppléé au moyen de l'immatriculation des terres, de pièces ou de titres ou au moyen d'un *Register of Sasines* (1). Des règlements pourront également être pris en ce qui concerne la manière dont doivent être présentées les demandes en remise de taxe faites conformément au présent article, et le payement par termes de la taxe sur la plus-value, dans le cas de *lease* ou de vente, quand le prix est payable sous forme d'un versement périodique. Les Commissaires sont tenus de se conformer à ces règlements pour les actes à eux

(1) Bureau d'enregistrement de certains actes relatifs à la possession des terres en vertu des tenures d'origine féodale. Le *Register of Sasines* n'existe qu'en Ecosse.

présentés et d'autoriser les payements par termes conformément aux dits règlements. Les règlements doivent disposer qu'au cas où la taxe perçue sur la concession d'un *lease* serait payable par termes et où le *lease* prendrait fin avant que lesdits termes ne soient exigibles, remise serait faite des termes qui ne sont pas devenus exigibles, et qu'en pareil cas le montant de la taxe qui, aux termes du présent article, est considéré comme ayant été payé, sera réduit du montant des termes dont il est ainsi fait remise.

6° Dans le cas où la convention qui a motivé l'imposition à la taxe sur la plus-value n'aurait par reçu d'exécution, la taxe sera remboursée au vendeur ou au bailleur sur demande adressée par eux, dans les deux ans qui ont suivi le payement de la taxe, et cela conformément aux règlements édictés par les Commissaires. La taxe remboursée sera considérée comme n'ayant pas été acquittée.

7° Quand la convention relative à un transfert ou à un *lease* a été timbrée conformément au présent article, il n'est pas nécessaire de timbrer tous les actes de cession (*conveyance, assignment*) ou *lease* passés ultérieurement conformément à ladite convention, mais les Commissaires peuvent, si demande leur en est faite, noter sur ces actes le montant de la taxe payée.

Art. 5. — Les dispositions de la loi de finances de 1894, relatives à la liquidation et au recouvrement de l'*estate duty*, s'appliquent à la taxe sur la plus-value imposable à l'occasion d'une transmission par décès.

. . . . . .

Liquidation et recouvrement de la taxe sur la plus-value des propriétés appartenant à une personne morale.

ART. 6. — 1° Pour la libre propriété de tout bien-fonds et pour tout droit immobilier appartenant à une personne morale légalement reconnue ou non, selon la définition de l'article 12 de la loi de 1885 sur les Douanes et le Revenu intérieur, de telle manière ou en vertu de tel fidéicommis (*trust*) permanent que le bien-fonds ou le droit ne soit pas passible des droits de succession, la taxe sur la plus-value sera imposable pour la première fois à la date du 5 avril 1914 et ultérieurement tous les quinze ans ;

2° Le relevé à fournir en vertu de l'article 15 de la loi de 1885 sur les Douanes et le Revenu intérieur devra, pour l'année 1914 et ensuite tous les quinze ans, contenir l'indication de l'accroissement de valeur du bien-fonds depuis l'imposition précédente. Le présent article, s'il n'en est autrement disposé plus loin dans la présente loi, est applicable en ce qui concerne la taxe sur la plus-value, alors même que la personne morale légalement reconnue ou non, ne serait pas imposable à la taxe établie en vertu de la première partie de la loi de 1885 sur les Douanes et le Revenu intérieur ;

3° Les dispositions des articles 13 à 18, du paragraphe 1 de l'article 19 et de l'article 20 de la loi de 1885 sur les Douanes et le Revenu intérieur (à l'exclusion des dispositions relatives aux appels) s'appliquent à la liquidation et au recouvrement de la taxe sur la plus-value, de la même manière qu'elles sont applicables en ce qui concerne la taxe imposable en vertu de l'art. 11 de ladite loi ;

Sous réserve que la taxe sur la plus-value peut, si la personne morale imposable le désire, être payée par termes égaux annuels dont le premier est exigible immédiatement après la liquidation de la taxe.

Toute fraction de la taxe ainsi payable par termes peut être acquittée à toute époque ;

4° Toute taxe sur la plus-value liquidée par les Commissaires sur un relevé fourni conformément au présent article doit, pour le calcul de la taxe sur la plus-value qui deviendrait ultérieurement imposable, être considérée comme acquittée ;

5° Aucune disposition du présent article ne doit en rien affecter le recouvrement de la taxe sur la plus-value imposable à l'occasion de la concession par *lease* ou de l'aliénation d'une libre propriété ou d'un droit sur une propriété foncière, effectuée par une personne civile légalement reconnue ou non, ou obliger à fournir aux époques revenant périodiquement, un relevé de l'accroissement de valeur d'une, propriété, si, en vertu des dispositions de la première partie de la présente loi, la taxe sur la plus-value n'est pas à cette époque imposable sur ladite propriété.

Exemption pour les propriétés agricoles.

Art. 7. — La taxe sur la plus-value n'est pas imposable sur les propriétés agricoles tant que la valeur du sol ne dépasse pas la valeur correspondant à son affectation à la culture ;

Sous réserve que la valeur conférée à la propriété par son affectation aux sports ou par d'autres affectations corrélatives

à son usage comme propriété agricole, soit traitée comme une valeur résultant de la seule affectation à la culture, sauf dans le cas où la valeur résultant d'une telle affectation dépasserait la valeur agricole de la propriété.

Exemption pour les petites habitations et les propriétés occupées par leurs propriétaires.

Art. 8. — 1° La taxe sur la plus-value n'est pas imposable sur l'accroissement de valeur du sol sur lequel est construite une maison d'habitation, si à l'époque où se produit l'événement susceptible de motiver l'imposition, la maison est habitée par le propriétaire depuis douze mois au moins, et à la condition, en outre, que le revenu annuel de la maison tel qu'il a été fixé pour l'imposition à l'*income tax* sous la cédule A ne dépasse pas :

a) Pour une maison située dans le Comté de Londres, 40 livres sterling ;

b) Pour une maison située dans un bourg ou un district urbain dont la population atteint ou dépasse 50.000 habitants d'après le dernier recensement, 36 livres sterling ;

c) Pour une maison située partout ailleurs, 16 livres sterling ;

2° La taxe sur la plus-value n'est pas imposable sur l'accroissement de valeur d'une propriété agricole si cette propriété est occupée et exploitée par le propriétaire depuis douze mois au moins, et à la condition que la contenance totale de la propriété, conjointement avec toute autre propriété appartenant au même propriétaire, ne dépasse pas 15 acres (1)

(1) L'acre équivaut à ares 40,47.

et que la valeur moyenne ne dépasse pas 75 livres sterling par acre ;

Sous réserve que l'exemption résultant du présent article ne s'applique pas à une propriété occupée concurremment avec une maison d'habitation dont la valeur annuelle telle qu'elle a été fixée pour l'imposition à l'*income tax* sous la cédule A, dépasse 30 livres sterling ;

3° Quand une maison d'habitation est évaluée en vue de l'*income tax* sous la cédule A en même temps qu'une autre propriété foncière et qu'il est nécessaire pour l'application du présent article de déterminer la valeur annuelle de la maison d'habitation, la valeur annuelle totale doit être répartie entre la maison d'habitation et l'autre propriété suivant les règles fixées par les Commissaires ;

4° Pour l'application du présent article :

a) L'expression « propriétaire » comprend toute personne qui détient un bien-fonds en vertu d'un *lease* accordé à l'origine pour 50 ans ou pour une période plus longne ; toutefois, en pareil cas, aucune disposition du présent article n'empêche que la taxe sur la plus-value soit imposée si elle devient exigible en raison de tout autre droit sur une propriété foncière que le droit résultant d'un *lease* (*leasehold interest*) ;

b) Le sol d'une maison d'habitation comprend les communs, cours et jardins dont la contenance ne dépasse pas une acre et qui sont occupés conjointement avec la maison d'habitation ;

5° Toute taxe sur la plus-value qui, sans le présent article, aurait été imposée en vertu des dispositions de la présente loi relatives au recouvrement de la taxe, sera considérée comme ayant été acquittée.

Dispositions spéciales pour les terrains utilisés comme terrains de récréations et de jeux.

Art. 9. — La taxe sur la plus-value périodiquement exigible des personnes morales légalement reconnues ou non qui possèdent des biens-fonds ou des droits immobiliers, ne doit pas être perçue si les sociétés n'ont pas en vue la distribution de bénéfices, mais affectent de bonne foi les terrains à des jeux ou à d'autres récréations. Il doit être justifié aux Commissaires que la propriété est affectée à semblable usage en vertu d'un accord passé avec le propriétaire pour une période qui ne pourrait pas à l'origine être inférieure à cinq ans, et sans résiliation possible avant l'expiration de cette période, ou dans des conditions rendant probable que la propriété conservera cette affectation. La taxe est exigible en tout autre cas.

Propriétés de la Couronne, etc.

Art. 10. — 1° La taxe sur la plus-value correspondant à la libre propriété d'un bien-fonds ou à un droit immobilier possédé ou détenu en vertu d'un fideicommis (*trust*) par Sa Majesté ou par un Département ministériel, qui aurait dû être acquittée s'il s'était agi d'un particulier, doit, en ce qui concerne les dispositions de la présente loi relatives au recouvrement de la taxe sur la plus-value, être considérée comme ayant été acquittée.

2° Ni l'article 79 de la loi de 1829 sur les terres de la Couronne, ni l'article 38 de la loi de 1908 sur le *Post Office*, ni aucune autre disposition législative exemptant des droits de

timbre un acte passé ou exécuté pour le compte ou pour le service de la Couronne ou d'un Département ministériel, ne pourront empêcher que la taxe sur la plus-value soit perçue sur tout acte par lequel, soit la vente d'une libre propriété ou d'un droit sur cette propriété, soit la concession d'un *lease*, est consentie à la Couronne, à un Département ministériel ou à une personne agissant en leur nom.

Dispositions spéciales pour les appartements.

Art. 11. — Quand une maison est à usage d'appartements ou de logements séparés, la concession par *lease*, la vente ou la transmission par décès d'un de ces appartements ou logements séparés ne donne pas lieu à perception de la taxe sur la plus-value en vertu de la présente loi. Dans le même cas, la taxe n'est pas non plus perçue périodiquement aux dates fixées sur les personnes morales légalement reconnues ou non, quand le droit appartenant à la personne morale n'est qu'un droit de *leasehold* sur un tel appartement ou logement séparé.

Dispositions relatives aux demandes en déduction.

Art. 12. — Nul ne peut obtenir une déduction sur la valeur du sol à l'époque où la taxe devient exigible si cette déduction est de celles qui auraient pu être réclamées, mais ne l'a pas été, lors de la détermination de la valeur primitive du sol.

Taxe de réversion.

Art. 13. — 1° Lorsqu'un bail (*lease*) prendra fin, il sera, conformément aux dispositions de la présente partie de la

présente loi, imposé, liquidé et perçu sur le bénéfice réalisé par le bailleur par suite de l'expiration du *lease*, une taxe, dite taxe de réversion, dont le taux sera de une livre sterling par 10 livres pleines de bénéfice ;

2° Pour l'application du présent article, la valeur du bénéfice réalisé par le bailleur sera présumée égale au montant (le cas échéant) dont — après déduction de la valeur correspondant aux travaux effectués et aux dépenses assumées par le bailleur pendant la durée du *lease*, et aux compensations payées par ledit bailleur à l'expiration du *lease*, — la valeur totale (telle qu'elle est définie en vue des dispositions générales de la première partie de la présente loi relatives aux évaluations) du bien-fonds à l'époque de l'expiration du *lease* dépasse la valeur totale du bien foncier à l'époque où le *lease* a été concédé.

Cette valeur totale se détermine en prenant pour base la rente et les payements faits en compensation du *lease* (y compris, en cas de payement d'une rente nominale seulement, la valeur de toutes conventions ou de tous engagements relatifs à des constructions de bâtiments ou à des dépenses devant être effectuées sur la propriété) ; mais quand le bailleur ne possède lui-même qu'un droit de *leasehold*, la valeur du bénéfice ainsi déterminé doit être réduite dans la proportion où la valeur de son droit est inférieure à celle de la libre propriété du fonds.

Exemptions et réductions de taxes.

Art. 14. — 1° Dans le cas de réversion d'un *lease* acquis antérieurement au 1er avril 1910, si le *lease* dont la réversion

est attendue se termine dans les 40 ans de la date de l'acquisition, aucune taxe de réversion n'est imposable à l'expiration du *lease* en vertu de la première partie de la présente loi. Cette exemption n'est toutefois pas applicable si le *lease* prend fin dans les 40 ans, par suite d'un accord formel ou implicite entre le bailleur et le bénéficiaire du *lease* et non contenu dans le *lease* lui-même, à moins que, en l'absence d'un tel accord, le *lease* ait dû expirer dans ladite période de 40 ans;

2° Aucune taxe de réversion n'est imposable à l'expiration d'un *lease* relatif à une propriété foncière qui, à l'expiration du *lease*, constituait une propriété agricole, ni à l'expiration d'un *lease* dont le terme primitif n'excède pas 21 ans. La taxe de réversion n'est pas non plus imposable quand le droit en expectative appartenant au bailleur à l'expiration d'un *lease*, est un droit de *leasehold* dont la durée ne dépasse pas ce nombre d'années ;

3° Quand un *lease* relatif à un bien-fonds prend fin antérieurement à l'expiration du *lease*, par suite d'un accord formel ou implicite entre le bailleur et le bénéficiaire, et qu'un nouveau *lease* est concédé au bénéficiaire pour une période s'étendant à plus de 21 ans au delà de la date à laquelle aurait expiré le *lease* primitif, les Commissaires devront accorder, sur la taxe de réversion exigible, une remise de 2 1/2 0/0 pour chaque année restant à courir sur le *lease* primitif. Toute somme dont il est ainsi fait remise doit être considérée comme ayant été payée.

Sous réserve que ladite remise ne dépasse pas 50 0/0 de la taxe totale payable ;

4° En toute circonstance où la taxe sur la plus-value serait due en raison d'un accroissement de valeur, s'il est prouvé,

à la satisfaction des Commissaires, que la taxe de réversion a été acquittée en raison d'un bénéfice ou d'une fraction de bénéfice revenant au bailleur, lequel bénéfice correspond à l'accroissement de valeur, les sommes que les Commissaires reconnaîtront avoir été payées en raison de ce bénéfice ou de cette fraction de bénéfice seront considérées comme des acomptes payés sur le montant de la taxe sur la plus-value. De même, en toute circonstance où la taxe de réversion est due en raison d'un bénéfice revenant au bailleur, s'il est établi, à la satisfaction des Commissaires, que la taxe sur la plus-value a été acquittée sur un accroissement de valeur correspondant audit bénéfice ou à une fraction dudit bénéfice, les sommes que les Commissaires reconnaîtront avoir été payées en raison de ladite valeur seront aussi considérées comme des acomptes payés sur la taxe de réversion en raison dudit bénéfice ou de ladite fration de bénéfice.

Recouvrement de la taxe de réversion.

Art. 15. — 1° La taxe de réversion est exigible de tout bailleur à qui revient un bénéfice du fait de l'expiration d'un *lease* ; elle est recouvrée comme dette envers Sa Majesté, mais vient sur le même rang que les autres dettes à la charge du même bailleur ;

2° Tout bailleur doit, à l'expiration d'un *lease* donnant lieu au payement de la taxe de réversion en vertu du présent article, fournir aux Commissaires un relevé indiquant tous les détails nécessaires sur le bien foncier et l'estimation de la valeur du bénéfice réalisé par suite de l'expiration du *lease* ;

3° Toute personne soumise à l'obligation de fournir un relevé en vertu du présent article et qui sciemment manquerait à cette obligation dans un délai de trois mois à l'expiration du *lease*, est passible d'une amende ne dépassant pas 10 0/0 du montant de la taxe payable en vertu du présent article. Une amende égale est imposable pour chaque trimestre postérieur au mois pendant lequel le relevé aurait dû être fourni, et cela tant que l'infraction persiste ;

4° L'article 17 de la loi de 1885 sur les Douanes et le Revenu intérieur (lequel article est relatif au pouvoir d'établir l'assiette de la taxe d'après les relevés fournis et d'obtenir d'autres relevés) est applicable en ce qui concerne tout relevé fourni en vertu du présent article (à l'exception des dispositions relatives aux appels).

Taxe sur les propriétés non mises en valeur (undeveloped).

ART. 16. — 1° Conformément aux dispositions de la première partie de la présente loi, il sera imposé, liquidé et payé pour l'exercice financier finissant le 31 mars 1910 et pour les exercices financiers subséquents, en raison de la valeur du sol des propriétés non mises en valeur, une taxe dénommée *undeveloped land duty* dont le taux sera de 1/2 penny par 20 shillings de ladite valeur du sol ;

2° Pour l'application de cette partie de la loi, sera considéré comme non mis en valeur tout terrain qui n'a pas été utilisé pour la construction de maisons d'habitation ou de bâtiments destinés à être affectés à un commerce ou à une industrie autre que la culture (mais y compris les serres), ou

n'est pas autrement utilisé de bonne foi pour un commerce ou une industrie autre que la culture ;

Sous réserve que :

a) Toute propriété qui cesserait d'être mise en valeur ou utilisée dans les conditions ci-dessus, soit que les constructions aient été abandonnées, soit que l'affectation à un commerce ou à une industrie autre que la culture n'est pas été maintenue, deviendra imposable à l'*undeveloped land duty* à l'expiration de la première année qui suivra soit l'abandon des constructions, soit la suppression de l'affectation indiquée ci-dessus ;

b) Si un terrain se trouve compris dans un plan de mise en valeur, et si le propriétaire justifie que lui ou ses prédécesseur ont assumé, pour l'exécution de ce plan, des dépenses de construction de routes (y compris les travaux de pavage), d'établissement de trottoirs, d'empierrement et de tous autres travaux connexes à l'exécution de routes ou d'égouts, le terrain en question, bien qu'il ne soit pas encore effectivement mis en valeur, sera considéré comme tel au point de vue de l'application de la loi, et cela jusqu'à concurrence d'une acre par 100 livres sterling dépensées. Toutefois aucune dépense ne doit être prise en considération si dix ans se sont écoulés depuis la date à laquelle elle a été effectuée ou si, postérieurement à cette date, le terrain, après avoir été mis en valeur, a cessé d'être utilisé.

Dans le cas où le montant de la dépense effectuée ne s'appliquerait pas à la totalité du terrain compris dans le plan de mise en valeur, la fraction de terrain devant être traitée comme propriété mise en valeur ou utilisée comme il est dit ci-dessus sera déterminée par les Commissaires, qui considé-

reront comme telle toute portion de terrain pour la mise en valeur et l'utilisation de laquelle les dépenses ont été principalement effectuées ;

3° Pour l'application de la taxe, la valeur du sol des propriétés non mises en valeur sera considérée comme égale à la valeur fixée comme valeur originaire du sol ou, quand la valeur du sol aura été déterminée à nouveau lors d'une évaluation périodique subséquente, à la valeur du sol ainsi déterminée ;

Sous réserve qu'au cas où la taxe sur la plus-value aurait été acquittée en raison de l'accroissement de valeur d'un terrain *undeveloped*, la valeur du sol sera, en ce qui concerne l'assiette et le recouvrement de la taxe sur les propriétés non mises en valeur, réduite d'un montant égal à cinq fois la somme payée à titre de taxe sur la plus-value ;

4° Pour l'application de la taxe sur les terrains non mis en valeur, on ne considérera pas comme *undeveloped* les terrains des mines.

Exemptions et réductions de taxes.

Art. 17. — 1° La taxe sur les terrains non mis en valeur n'est pas imposable en raison d'une propriété foncière si la valeur du sol ne dépasse pas 50 livres sterling par acre ;

2° En cas de propriété agricole dont la valeur dépasse 50 livres sterling par acre, la taxe sur les terrains non mis en valeur n'est imposable que sur la différence entre la valeur du sol et la valeur correspondant à son affectation à la culture.

3° La taxe sur les terrains non mis en valeur n'est pas imposable :

a) Sur la valeur du sol des parcs, jardins ou espaces libres qui sont ouverts de droit au public ;

b) Sur la valeur du sol des bois, parcs, jardins ou espaces libres sur lesquels le public ou les habitants de la localité jouissent d'une faculté d'accès raisonnable, quand, de l'avis des Commissaires, cette faculté d'accès est d'intérêt public. (La faculté d'accès dont profitent régulièrement les forces militaires pour leur entraînement ou leurs exercices est assimilée) ;

c) Sur la valeur du sol de toute propriété, quand il est justifié devant les Commissaires que le terrain est maintenu libre de constructions en raison d'un plan déterminé, dressé antérieurement ou postérieurement au vote de la présente loi, en vue de la mise en valeur du sol dont le dit terrain fait partie, et quand les Commissaires estiment qu'il est d'un intérêt raisonnable pour le public, ou en vue du caractère de l'entourage ou du voisinage, que ce terrain soit ainsi maintenu libre de toute construction ;

d) Sur la valeur du sol de tout terrain qui est utilisé de bonne foi à l'usage de jeux ou autres récréations, quand il est justifié aux Commissaires que la propriété est ainsi utilisée en vertu d'un accord passé avec le propriétaire et que cet accord, tel qu'il a été consenti dans le principe, ne peut être rompu avant un délai d'au moins cinq ans, ou quand les Commissaires estiment qu'en raison d'autres circonstances, il est probable que le terrain continuera a être utilisé dans les mêmes conditions.

Quand un terrain, maintenu libre de toutes constructions en vue de l'exécution d'un plan défini, a bénéficié, en vertu du présent article, de l'exemption de la taxe sur les propriétés

non mises en valeur, ce terrain ne peut être bâti qu'avec l'autorisation du *Local government board*, auquel il sera justifié que l'intérêt général rend désirable la suppression de l'interdiction de bâtir. Une telle autorisation peut être subordonnée aux conditions que le *Local government board* jugerait opportunes selon les circonstances.

Les décisions des Commissaires sur toutes les questions qui, conformément au présent article, sont de leur compétence, sont définitives et sans appel ;

4° La taxe sur les propriétés non mises en valeur ne doit pas être imposée sur la valeur du sol d'un terrain dont la superficie ne dépasse pas une acre et qui est occupé conjointement avec une maison d'habitation, ni sur la valeur du sol d'une propriété consistant en jardins ou terrains de jeux occupés dans les mêmes conditions, quand la valeur du sol des jardins et terrains de jeux réunie à la valeur du sol de la maison d'habitation ne dépasse pas vingt fois le revenu annuel des jardins, terrain et maison d'habitation tel qu'il est fixé en vue de l'imposition à l'*income tax* sous la cédule A ;

Sous réserve que l'exemption accordée, en vertu de la présente disposition, ne s'appliquera pas à une superficie de plus de cinq acres ; et, au cas où l'étendue des terrains, jardins ou terrains de jeux occupés conjointement avec une maison d'habitation dépasserait cette superficie, que les cinq acres bénéficiant de l'exemption seront désignées par les Commissaires comme les mieux appropriées à l'usage de jardins ou de terrains de jeux, étant donnée la situation de la maison d'habitation.

Quand la maison d'habitation, les jardins et les terrains de jeux sont soumis à une évaluation en vue de l'*income tax*,

sous la cédule A, conjointement avec une autre propriété, le revenu annuel total est réparti entre la maison d'habitation, les jardins et les terrains de jeux d'une part et l'autre propriété d'autre part, de la manière fixée par les Commissaires ;

5° Si, à l'époque du vote de la présente loi, une propriété agricole est détenue en vertu d'un *lease* ou d'un accord conclu avant le 30 avril 1909, la taxe sur les propriétés *undeveloped* ne sera pas imposée sur la valeur du sol de la propriété pendant la durée dudit *lease* ou *accord* telle qu'elle a été fixée dans le contrat et tant que ce dernier restera en vigueur.

Toutefois, si le propriétaire a le pouvoir de mettre fin à la tenure, celle-ci ne sera pas censée maintenue après l'échéance, postérieure au vote de la loi et la plus rapprochée de ce vote, à laquelle il était loisible au propriétaire d'user de son droit.

Exemption en faveur de la petite culture.

Art. 18. — La taxe sur les propriétés non mises en valeur ne sera pas imposée sur la valeur du sol d'une propriété agricole, occupée et exploitée par le propriétaire lui-même, si la valeur totale de cette propriété jointe à la valeur de toute autre propriété appartenant au même propriétaire, ne dépasse pas 500 livres sterling.

Pour l'application de la présente disposition, sont comprises sous le terme de « propriétaires » les personnes qui occupent une propriété en vertu d'un *lease* concédé primitivement pour une période de cinquante ans ou pour une période plus longue.

Recouvrement de la taxe.

ART. 19. — La taxe sur les propriétés non mises en valeur sera liquidée par les commissaires et sera payable à toute époque après le 1er janvier de l'année pour laquelle la taxe est imposée. Le taxe non payée peut être recouvrée sur le propriétaire actuel comme une dette envers Sa Majesté et sera supportée par ledit propriétaire nonobstant toute stipulation contraire.

S'il vient à se produire que la taxe sur les propriétés non mises en valeur ne soit pas liquidée dans l'année pour laquelle cette taxe est imposable, parce qu'il n'existe aucune valeur résultant d'une évaluation provisoire ou définitive sur laquelle la taxe puisse être liquidée ou pour toute autre raison, la taxe peut être liquidée à toute époque et sera payable à toute époque à l'expiration d'un délai de deux mois commençant à courir du jour de l'imposition, sous réserve cependant qu'aucune taxe ne soit ainsi assise plus de trois ans après l'expiration de l'année pour laquelle elle serait imposée.

Taxe sur les droits miniers et dispositions relatives aux mines.

ART. 20. — 1° Il sera imposé, liquidé et payé pour l'exercice prenant fin le 31 mars 1910 et pour chaque exercice subséquent sur la valeur en rente (*rental value*) de tous droits relatifs à l'exploitation des mines et de tous droits d'usage miniers, une taxe dénommée *Mineral rights duty* dont le taux sera de 1 shilling par 20 shillings de la valeur en rente ;

2° On prendra pour valeur en rente (*rental value*) :

a) Quand le droit d'exploitation de la mine fait l'objet d'un bail (*lease*) minier, le montant de la rente payée en raison de ce droit par le bénéficiaire du *lease* au cours de la dernière année d'exploitation ;

b) Quand la mine est exploitée par son propriétaire, le montant auquel les Commissaires évaluent la rente qu'aurait reçue le propriétaire au cours de la dernière année d'exploitation, si le droit d'exploiter la mine, pour la même période, avait été concédé par *lease* moyennant la rente et aux conditions usuelles dans la région, en admettant que la mine ait été exploitée par le bénéficiaire du *lease* au même degré et de la même manière qu'elle l'a été par le propriétaire au cours de ladite année.

Sous réserve que les Commissaires seront tenus de notifier au propriétaire une copie de leur évaluation de ladite rente ;

c) En cas de droit de passage minier, le montant de la rente payée au cours de la dernière année d'exploitation en raison dudit droit de passage par le bénéficiaire effectif du *lease*.

Sous réserve que, si, dans un cas particulier, il est justifié aux Commissaires que la rente payée par le bénéficiaire effectif du *lease* est supérieure à la rente payée habituellement dans la région et représente pour partie la compensation de dépenses faites par le propriétaire de la mine, dépenses qui auraient dû normalement être supportées par le bénéficiaire du *lease*, les Commissaires peuvent substituer, selon le cas, à la valeur en rente du droit d'exploitation de la mine ou des droits de passage miniers, la somme à laquelle ils évalueront

la rente qui aurait été normalement fixée, suivant les usages de la région, si les dépenses susvisées avaient été supportées par le bénéficiaire du *lease*.

3° Tout propriétaire de mines ainsi que toute personne à qui une rente est payée en raison d'un droit d'exploitationde mines ou d'un droit de passage minier, devra, sur réquisition des Commissaires, indiquer la somme reçue en raison des droits concédés et, en cas d'exploitation par le propriétaire, l'importance des extractions opérées. Les relevés à remettre aux Commissaires devront être dressés dans la forme indiquée et dans le délai fixé sur l'avis, délai qui ne saurait être inférieur à 30 jours. Tout manquement à cette obligation entraînera une amende de 50 livres au maximum, à prononcer par la Haute Cour (*High Court*) ;

4° La taxe sur les droits miniers sera liquidée par les Commissaires et sera payable à toute époque après le 1er janvier de l'année pour laquelle la taxe est imposée. La taxe non acquittée sera recouvrée comme dette envers Sa Majesté, sur le propriétaire de la mine, quand le propriétaire exploite lui-même et, en tout autre cas, sur le bailleur immédiat (*immediate lessor*). En ce qui concerne les rapports entre le bailleur immédiat et le bénéficiaire effectif du *lease*, la taxe doit être supportée par le bailleur immédiat, nonobstant toute stipulation contraire, faite antérieurement ou postérieurement au vote de la présente loi ;

5° La taxe sur les droits miniers ne sera pas imposée en raison de l'argile commune, de l'argile à brique commune, de la terre à brique commune, du sable, de la chaux, de la pierre à chaux ou du gravier.

Déduction en cas de sous-location (intermediate lease).

ART. 21. — 1° Tout bailleur immédiat qui, par application de la présente loi, paye la taxe sur les droits miniers, tout en étant lui-même bénéficiaire, en vertu d'un *lease*, du droit d'exploitation de la mine ou d'un droit de passage minier en raison duquel la taxe est payée, peut déduire sur la rente payée par lui à son bailleur en raison du droit d'exploiter la mine ou du droit de passage minier, selon le cas, une somme équivalente à la taxe sur les droits miniers qui correspond à une valeur en rente d'un montant égal à celui de la rente payable. Toute personne qui supporte une semblable réduction sur la rente qui lui est payée, peut opérer une réduction semblable sur toute rente payée par elle en raison, selon le cas, du même droit d'exploitation de mine ou du même droit de passage minier;

2° Toute personne à qui est versée une rente sur laquelle une déduction a été opérée en vertu du présent article, sera tenue d'accepter cette déduction, et la personne qui a opéré la déduction sera libérée du payement d'un chiffre de rente égal à la somme déduite. Toute stipulation interdisant une semblable déduction sur la rente à payer sera considérée comme nulle et non avenue ;

3° Toute personne qui refuse d'accepter une déduction à laquelle elle est tenue de consentir en vertu du présent article, sera passible d'une amende de 50 livres au maximum, à prononcer par la Haute-Cour ;

4° Quand, dans un cas particulier, la taxe sur les droits miniers, conformément aux dispositions de la présente loi, a

été assise sur une valeur en rente, autre que la rente payable actuellement par le bénéficiaire effectif du *lease*, ou quand, dans un cas particulier, la valeur en rente sur laquelle est imposée la taxe sur la plus-value a été réduite en vertu des dispositions de la présente loi relatives au recouvrement de ladite taxe, les Commissaires, sur demande de tout bailleur sur la rente duquel une déduction peut être faite en raison de la taxe sur les droits miniers ou de la taxe sur la plus-value, devront opérer sur cette rente la restitution ou la réduction correspondante, s'ils estiment que les motifs de restitution ou de réduction sont valables en ce qui concerne la rente au sujet de laquelle une demande leur est adressée.

Dispositions spéciales relatives à la taxe sur la plus-value et à la taxe de réversion, quand il s'agit de mines exploitées par le propriétaire ou concédées par lease.

Art. 22. — 1° Aucune taxe de réversion ne sera imposée à l'expiration d'un *lease* minier et aucune taxe sur la plus-value ne sera imposée à l'occasion de la concession d'un *lease* minier ou en raison des matières minérales qui sont comprises dans un *lease* minier, en dehors de la taxe payable annuellement de la manière prévue à la présente loi ;

2° La taxe sur la plus-value ne sera pas imposée sur les mines qui, au 30 avril 1909, étaient soit comprises dans un *lease* minier, soit exploitées par le propriétaire, aussi longtemps que ces mines continueront à être comprises dans un *lease* minier ou à être exploitées par le propriétaire.

Sous réserve que l'exemption en vertu du présent article continuera à être appliquée aux mines qui cesseront d'être com-

prises dans un *lease* minier ou d'être exploitées pour une période de temps ne dépassant pas deux ans.

3° La taxe sur la plus-value qui deviendrait exigible en raison de l'accroissement de valeur des mines comprises dans un *lease* minier ou exploitées par le propriétaire, sera imposée annuellement. L'accroissement de valeur, au lieu d'être évalué en capital, sera, chaque année, tant que durera le *lease* ou tant que la mine sera exploitée, considéré comme égal à la différence existant entre la valeur en rente (*rental value*) qui sert de base à l'imposition à la taxe sur les droits miniers et la rente annuelle correspondant au capital originaire de la mine ou au capital pris en considération lors du dernier événement ayant motivé l'imposition à l'*increment value duty*, dans le cas où la mine aurait été imposée à cette taxe avant d'être comprise dans un lease minier ou avant d'être mise en exploitation. La rente annuelle correspondant à la valeur en capital d'une mine sera calculée à raison de 1/25 de ce capital ;

4° Dans le cas où il serait justifié aux Commissaires que la valeur en rente sur laquelle est imposée la taxe sur les droits miniers, représente pour partie le remboursement des dépenses faites dans les quinze années précédentes par le bailleur du *lease* pour la recherche des gisements, la rente annuelle sera réduite, en ce qui concerne la perception de la taxe sur la plus-value, du montant correspondant à ce remboursement ;

5° Au lieu d'être recouvrée de la manière fixée par la présente loi pour les autres cas, la taxe sur la plus-value exigible annuellemt en vertu du présent article, sera recouvrable de la même manière que la taxe sur les droits miniers et donnera droit aux mêmes déductions ;

6° Tout propriétaire ou bailleur de *lease* payant la taxe sur

la plus-value, par application de la présente disposition, sera exempté du payement de la taxe sur les droits miniers dont il serait redevable en tant que propriétaire ou bailleur de *lease*, et cela jusqu'à concurrence de la somme payée au cours de l'année à titre de taxe sur la plus-value.

Pour l'application de cette disposition, toute somme déduite au titre de la taxe minière sur la rente payable au bailleur, sera considérée comme un payement fait sur cette taxe, et remise pourra en être faite, soit par décharge ou par restitution ou sous ces deux modes, selon les circonstances ;

7° Quand une mine cesse d'être comprise dans un *lease* minier ou d'être exploitée au sens du présent article, la valeur en capital de la mine à cette époque sera spécialement déterminée conformément aux dispositions de la présente loi, et la valeur en capital ainsi déterminée sera considérée comme la valeur originaire en capital de la mine.

8° Aucune disposition du présent article ne sera applicable aux mines qui sont exemptes de la taxe sur les droits miniers en vertu de la présente loi.

Dispositions relatives à la valeur totale et à la valeur du sol des mines.

Art. 23. — 1° En ce qui concerne la première partie de la présente loi, on entend par valeur totale de la mine le prix auquel pourrait être vendue la libre propriété (*fee simple*) de la mine sur un marché complètement libre et par un vendeur volontaire, et par valeur en capital de la mine la valeur totale, après toutes déductions autorisées le cas échéant par les Commissaires, pour travaux exécutés et dépenses d'une cer-

taine importance effectuées de bonne foi, dans le but de mettre la mine en état d'exploitation, par ou pour le compte de toute personne ayant un droit sur la mine ; ou si la mine n'est que partiellement exploitée, après toutes déductions semblables que les Commissaires estimeront proportionnelles à la part de la mine qui n'a pas été mise en exploitation.

2° En ce qui concerne l'évaluation prescrite par la première partie de la présente loi, toute mine doit être traitée comme une fraction distincte de la propriété ; mais quand la mine n'est pas comprise dans un *lease* minier ou n'est pas en exploitation, elle doit être considérée comme n'ayant aucune valeur minière, à moins que, dans son relevé, le propriétaire de la mine ne fournisse aux Commissaires des renseignements précis sur la nature de la mine et sur l'évaluation de sa valeur en capital.

Les mines qui sont comprises dans un *lease* minier ou qui sont en exploitation, doivent être traitées comme des fractions distinctes de la propriété, non seulement en vue de l'évaluation, mais encore en vue de l'imposition de la taxe en vertu de la première partie de la présente loi ;

3° Les dipositions de la première partie de la présente loi relatives à l'évaluation ne seront pas applicables aux mines qui, à la date du 30 avril 1909, étaient comprises dans un *lease* minier ou exploitées par le propriétaire, et cela aussi longtemps qu'elles demeureront comprises dans un *lease* minier ou qu'elles continueront à être exploitées par leur propriétaire. Les mêmes dispositions ne seront pas non plus applicables aux mines qui temporairement cesseront d'être comprises dans un *lease* minier ou d'être exploitées, pourvu que la durée d'interruption ne dépasse pas deux ans ;

4° Sauf dans les cas où le contexte exige qu'il en soit autrement décidé, toute référence, dans la première partie de la présente loi, à la valeur du sol de la propriété, sera, au cas où la propriété consiste uniquement en une mine ou comprend une mine, interprétée, en tant qu'il s'agit de la mine, comme une référence à la valeur en capital de la mine.

Définitions.

ART. 24. — En ce qui concerne les dispositions de la présente loi relatives aux mines :

L'expression « propriétaire » (*proprietor*) signifie la personne jouissant à l'époque du droit à la possession de la mine ou aux rentes et profits en provenant, ou bien à une part quelconque desdites rentes et desdits profits, mais elle ne comprend pas la perssnne qui n'aurait de droit que comme bénéficiaire d'un *lease*, si cette personne n'a pas droit à la possession de la propriété comprise dans un *lease* pour un nombre d'années plus grand que celui auquel est applicable l'article 65 de la loi de 1881 (*Conveyancing and law of Property Act*).

L'expression « rente » (*rent*) comprend toute rente annuelle ou autre rente et doit, en outre du sens assigné à cette expression, en ce qui concerne les dispositions générales de la première partie de la présente loi, être considérée comme comprenant toute amende, prime ou gratification et tout payement ou rémunération, ou bénéfice de la nature d'une amende, d'une prime ou d'une gratification.

Quand une rente est payée ou acquittée autrement qu'en numéraire ou en équivalent de numéraire, le montant de la

rente doit être considéré comme égal à la somme que les Commisaires estiment équivalente.

L'expression « *mining lease* » signifie un *lease* consenti en vue d'une exploitation minière, c'est-à-dire en vue de la recherche, de la découverte, de l'exploitation, de l'extraction, de la transformation, des transports ou de l'usage des matières minérales, ou en vue de buts connexes ; cette expression comprend l'accord passé pour un tel *lease* ou pour une tenure ou une licence quelconque, soit par acte, soit verbalement. Les expressions de « bailleur » (*lessor*) et de « bénéficiaire du *lease* » (*lessee*) seront considérées comme comprenant en outre des sens qui leur sont attribués pour l'application de la première partie de la présente loi, ceux de « bailleur de licence » (*licensor*) et de *bénéficiaire de licence* (*licensee*).

L'expression de « preneur exploitant » (*working lessee*) signifie, en ce qui concerne le droit d'exploiter la mine, le bénéficiaire de *lease* qui exploite actuellement la mine ou aurait actuellement le droit de l'exploiter si elle était en exploitation et, en ce qui concerne les droits de passage minier, le bénéficiaire de *lease* qui jouit actuellement dudit droit. L'expression de « bailleur immédiat » (*immediate lessor*) doit être interprétée en conséquence.

L'expression « année d'exploitation » (*working year*) signifie l'année finissant à la date du 30 septembre ou à toute autre date approuvée par les Commissaires ; l'expression « dernière année d'exploitation » signifie l'année d'exploitation expirée immédiatement avant le 1er janvier de l'exercice financier pour lequel la taxe est imposable.

L'expression « droit de passage minier » (*mineral wayleave*) signifie tout droit de passage par route, dans l'air, par

eau ou tout droit pour atteindre les gisements miniers ou transporter les minerais, ou encore tout droit de faire usage d'un puits accordé à l'exploitant, ou dont il profite, en vue de la ventilation ou du drainage de la mine ou pour tout autre objet connexe à l'exploitation de la mine.

Quand à un moment donné des matières minérales sont exploitées avec les moyens dont dispose une houillère, une mine, une carrière ou un carré à ciel ouvert, toutes les matières minérales appartenant au même propriétaire, si ces mines sont exploitées par le propriétaire, ou toutes celles que le bénéficiaire du *lease* a le droit d'exploiter, si ces mines sont exploitées par un bénéficiaire de *lease*, qui, normalement, devraient être exploitées dans les houillères, mines ou carrières ou dans les mêmes carrés à ciel ouvert, seront considérées comme étant exploitées à la dite date.

Une mine qui sera acquise dans le but d'être immédiatement mise en exploitation sera considérée comme une mine en exploitation.

Une mine sera considérée comme comprise dans un *lease* minier si le droit de l'exploiter est l'objet dudit *lease*, ou si la mine est exploitée aux termes d'un tel *lease* bien que le *lease* soit expiré.

Quand les circonstances sont telles dans une région que les Commissaires jugent impossible de fixer la somme qui correspondrait d'une manière satisfaisante à la rente usuelle dans la région, la rente qui serait payable dans des circonstances similaires et dans des conditions ordinaires ailleurs que dans cette région sera substituée à la rente usuelle dans la région.

Evaluation en vue des taxes foncières.

ART. 25. — 1° En ce qui concerne la première partie de la présente loi, on entend par valeur brute (*gross value*) d'un bien-fonds le prix que pourrait obtenir un vendeur volontaire sur un marché libre, en raison de la libre propriété (*fee simple*) de ce bien-fonds, tel qu'il se comporte actuellement, libre de toutes servitudes et de toute charge ou restriction (autres que les taxes et impôts) ;

2° On entend par valeur pleine du sol (*full site value*) la valeur brute, déduction faite, s'il y a lieu, de la différence entre cette valeur et le prix que pourrait obtenir à la même époque un vendeur volontaire, par l'aliénation de la libre propriété du fonds, débarrassé de tous les bâtiments et de toutes autres constructions (y compris l'outillage fixe), placées au-dessus ou au-dessous de la surface du sol et faisant partie des bâtiments ou utilisées conjointement avec eux ; débarrassé en outre de tous les bois, arbres fruitiers, arbustes et autres plantes qui poussent sur le sol ;

3° On entend par valeur totale du fonds la valeur brute, déduction faite de la somme dont cette valeur brute serait diminuée si la propriété était vendue soumise à toutes charges fixes, à tous droits de passage public ou à tous droits d'usage public, à toutes servitudes sur la propriété, à toute restriction résultant d'un contrat ou accord, consenti ou réalisé avant le 30 avril 1909, et même postérieurement à cette date, si les Commissaires estiment que la restriction imposée par le contrat ou l'accord ainsi réalisé ou consenti après le 30 avril 1909 était, lors de sa réalisation, avantageuse au point de vue de

l'intérêt public, ou en raison du caractère et de la nature du voisinage. En pareil cas, l'avis des Commissaires est susceptible d'appel devant un arbitre (*referee*) dont la décision sera définitive ;

4° On entend par valeur imposable du sol la valeur totale, après déduction :

a) D'un montant égal à celui qui est déduit en vue d'arriver à déterminer, d'après la valeur brute, la valeur pleine du sol.

b) Toute fraction de la valeur totale qui, suivant justifications admises par les Commissaires, est due directement à des travaux exécutés ou à des dépenses d'une certaine importance, (y compris tous frais de publicité) effectuées, de bonne foi, pour le compte ou dans l'intérêt seulement de toute personne ayant un droit sur la propriété, et cela, en vue d'accroître la valeur du fonds en tant que terrain à bâtir ou bien en vue de tout commerce ou industrie autre que la culture ;

c) Toute fraction de la valeur totale qui, suivant justifications admises par les Commissaires, doit être directement attribuée à ce fait qu'une partie de la propriété a été affectée ou donnée en vue d'être affectée à la création de rues, routes, sentiers, squares, jardins ou de tous autres espaces libres à la disposition du public ;

d) Toute fraction de la valeur totale qui, suivant justifications admises par les Commissaires, doit être directement attribuée aux dépenses faites pour le rachat de l'impôt foncier (*land tax*) ou de toute charge fixe, ou pour la libération d'une propriété tenue en *copyhold* ou *freehold* coutumiers, ou encore pour la résiliation de tout contrat ou accord, restreignant la jouissance de la propriété, qui peut être pris en considération pour déterminer la valeur totale de la propriété ;

ou à des dépenses faites pour gratifications ou pour tous autres objets personnels au propriétaire, à l'occupant ou à toute autre personne ayant à l'époque un droit sur la propriété ;

e) Toutes sommes que les Commissaires estiment devoir être dépensées pour débarrasser le sol des constructions, bois, arbres ou autres objets dont il devrait être débarrassé en vue de déterminer la valeur pleine du sol d'après la valeur brute de la propriété.

Quand des travaux effectués ou des dépenses faites en vue d'accroître la valeur agricole de la propriété ont actuellement augmenté sa valeur en tant que terrain à bâtir ou terrain affecté à d'autres commerces ou industries que la culture, lesdits travaux ou lesdites dépenses seront, en ce qui concerne la présente disposition, également considérés comme ayant été effectués en vue de l'avantage ci-dessus exposé.

Toute référence dans la présente loi à la valeur du sol (autre qu'une référence à la valeur du sol d'une propriété dans l'une des circonstances où la taxe sur la plus-value est à percevoir) sera considérée comme une référence à la valeur imposable du sol de la propriété, déterminée conformément au présent article ;

5° Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en ce qui concerne les évaluations minières.

ART. 26. — 1° Les Commissaires devront, aussitôt que possible après le vote de la présente loi, faire procéder, pour toutes les propriétés du Royaume-Uni, à une évaluation dans laquelle seront distinguées respectivement la valeur totale et la valeur du sol de la propriété et, dans le cas de propriété

agricole, la valeur de la propriété correspondant à l'usage agricole, quand cette valeur est différente de la valeur du sol. Chaque parcelle de propriété occupée séparément, et si le propriétaire le réclame, chaque fraction de la propriété occupée séparément, sera évaluée distinctement, la date prise pour base de cette évaluation étant celle du 30 avril 1909 ;

2° Tout propriétaire de bien-fonds et toute personne recevant une rente en raison d'une propriété foncière devront, sur réquisition des Commissaires, fournir un relevé contenant tous renseignements qui leur seront demandés sur le montant de la rente, la tenure, la superficie, la nature et l'usage du bien foncier. Ils devront indiquer en outre le prix qui aurait été payé pour toute vente ou *lease* antérieur et fournir, s'ils sont à même de le faire, tous autres renseignements qui leur seraient demandés en vue de l'évaluation de la propriété. Dans le cas où le relevé ne serait pas fourni dans le délai fixé sur la réquisition des Commissaires, délai qui ne saurait être inférieur à 30 jours, il serait prononcé par la Haute Cour une amende de 50 livres sterling au maximum ;

3° Tout propriétaire d'immeuble peut, s'il le juge à propos, fournir aux Commissaires une estimation de la valeur totale ou de la valeur du sol de la propriété, et les Commissaires devront prendre en considération cette estimation pour faire leur évaluation.

Détermination de la valeur originaire du sol.

Art. 27. — 1° Les Commissaires devront faire remettre au propriétaire de l'immeuble une copie de leur évaluation provisoire de la propriété. S'il n'est fait contre cette évaluation

aucune objection dans les formes prévues au présent article, les valeurs qui en résultent seront, en vue de l'application de la première partie de la présente loi, adoptées respectivement comme valeur originaire totale et comme valeur originaire du sol ;

2° Si le propriétaire estime que la valeur totale ou la valeur du sol fixée par l'évaluation provisoire est inexacte, il peut, dans un délai de soixante jours à partir de la date où copie de l'évaluation provisoire lui est notifiée ou un délai plus long que les Commissaires peuvent accorder dans un cas particulier, donner avis aux Commissaires de son opposition à l'évaluation provisoire. Cet avis d'opposition, fait en vue d'un redressement de l'évaluation provisoire, mentionnera les motifs d'opposition ainsi que les modifications demandées. Si les Commissaires corrigent l'évaluation provisoire à la satisfaction de toutes les personnes ayant fait opposition, la valeur totale et la valeur du sol telles qu'elles sont fixées dans l'évaluation corrigée, seront adoptées comme valeur originaire totale et valeur originaire du sol pour l'application de la partie première de la présente loi ;

3° Les Commissaires peuvent corriger toute évaluation provisoire, qu'il y soit fait opposition ou non, tant qu'elle n'est pas définitivement adoptée. L'évaluation provisoire corrigée sera considérée comme une évaluation provisoire pour l'application du présent article ;

4° Si l'évaluation provisoire n'est pas corrigée par les Commissaires de manière à donner satisfaction à un opposant, ledit opposant peut, en vertu de la présente loi, interjeter appel de l'évaluation, mais, s'il n'est pas interjeté appel, la valeur totale et la valeur du sol telles qu'elles sont fixées

dans l'évaluation provisoire, seront, sous réserve des amendements que les Commissaires pourraient y apporter pour faire droit aux objections, adoptées respectivement comme valeur originaire totale et valeur originaire du sol, en vue de l'application de la première partie de la présente loi ;

5° Toute personne qui, sans être propriétaire, possède un droit sur la propriété peut s'adresser aux Commissaires à l'effet d'obtenir une copie de l'évaluation provisoire de la propriété avant qu'elle ne soit adoptée définitivement. Elle jouira alors des mêmes droits que le propriétaire pour faire opposition et interjeter appel ;

6° Si la valeur originaire totale ou la valeur originaire du sol n'a pas encore été définitivement fixée à l'époque où une taxe devient imposable en vertu des dispositions de la première partie de la présente loi, la taxe sera assise d'après les résultats de l'évaluation provisoire. S'il est établi que la somme qui aurait dû être payée dépasse la somme effectivement payée, l'excédent sera considéré comme arriéré, sauf en ce qui concerne l'application des pénalités. S'il est établi que la somme qui aurait dû être payée est moindre que celle actuellement payée, la différence sera restituée par les Commissaires.

Evaluation périodique des propriétés non mises en valeur.

ART. 28. — En vue d'obtenir une évaluation périodique des propriétés non mises en valeur, les Commissaires feront procéder en l'année 1914, et postérieurement tous les cinq ans, à une évaluation des propriétés insuffisamment mises en valeur, en faisant ressortir la valeur du sol de la

propriété au 30 avril de l'année. On appliquera pour ces évaluations périodiques les règles fixées pour la détermination de la valeur originaire.

Sous réserve qu'au cas où, lors de l'une de ces évaluations périodiques, l'évaluation d'une propriété non mise en valeur soumise à la taxe sur les propriétés *undeveloped* serait, pour quelque raison que ce soit, commencée, mais non terminée, dans l'année d'évaluation, les Commissaires pourront terminer l'évaluation après l'expiration de cette année, mais sous réserve d'appel conformément à la présente loi.

Répartition par parcelles.

Art. 29. 1° — Toute taxe imposée en vertu de la première partie de la présente loi peut être assise sur ou en raison de telles parcelles de terrain, occupées séparément ou non, qu'il paraîtra opportun aux Commissaires de taxer ;

2° Les Commissaires opéreront telles répartitions qu'ils jugeront nécessaires de la valeur originaire du sol ou de la valeur fixée lors d'une évaluation périodique, en vue de la perception ou de l'assiette de la taxe sur la plus-value ou de la taxe sur les propriétés non mises en valeur. Ils peuvent, à toute époque, être requis d'opérer ces répartitions, sur la demande de toute personne possédant la libre propriété d'un bien-fonds ou un droit sur un bien-fonds.

En cas de répartition effectuée en vue de la perception de la taxe sur les plus-values, à l'occasion du transfert par vente de la libre propriété d'un bien-fonds ou d'un droit immobilier, il y aura lieu de tenir compte, pour opérer la répartition, du prix payé pour le transfert ou pour la concession du *lease* ;

3° Les dispositions relatives à la procédure d'évaluation de la propriété en vue de la première partie de la présente loi, seront applicables en ce qui concerne les répartitions de la valeur du sol opérées en vertu de la présente loi, dans les mêmes conditions qu'en ce qui concerne la détermination de la valeur originaire du sol de la propriété.

4° La valeur attribuée lors d'une répartition à chaque fraction de la propriété sera, en ce qui concerne la première partie de la présente loi, considérée comme correspondant, selon le cas, à la valeur originaire du sol ou à la valeur du sol de la propriété.

Droit d'enquête des Commissaires.

ART. 30. — 1° Les Commissaires enregistreront les indications détaillées relatives à toutes les évaluations, répartitions et assiettes, effectuées par eux en vertu de la première partie de la présente loi, ainsi que toutes les indications détaillées relatives au montant de toute taxe payée, en raison de toute propriété.

2° Sur demande, et contre payement d'une taxe ne dépassant pas 2 shillings 6 pence, qu'il plaira aux Commissaires de fixer, avec l'approbation de la Trésorerie, les Commissaires délivreront à toute personne ayant un droit sur une propriété ou à toute personne autorisée par un tiers ayant un tel droit, des copies des indications ainsi enregistrées par eux relativement à la propriété, lesdites copies certifiées, s'il en est fait demande, par le secrétaire ou par le secrétaire adjoint des Commissaires.

ART. 31. — 1° Toute personne qui paye une rente en raison d'une propriété, et toute personne qui, en tant que représentant d'un tiers, reçoit une rente en raison d'une propriété, fournira aux Commissaires, sur leur demande et dans un délai de trente jours, l'indication du nom et de l'adresse de la personne à qui la rente est payée ou de la personne pour le compte de laquelle elle est encaissée ;

2° En vue de l'exercice de leurs pouvoirs ou de l'exécution de leur service conformément à la première partie de la présente loi relative à l'évaluation des propriétés, les Commissaires peuvent donner, à toute personne, pouvoir général ou spécial d'inspecter toute propriété et de leur faire un rapport sur sa valeur. Toute personne ayant la garde de ladite propriété ou la possédant devra permettre à la personne ainsi autorisée, sur production de la procuration des Commissaires, de procéder à son inspection à telles époques raisonnables que les Commissaires croiront devoir choisir ;

3° Quiconque omet sciemment de se conformer aux dispositions de la présente loi sera passible d'une amende ne dépassant pas 50 livres, à prononcer par la Haute Cour ;

4° Tout avis d'avoir à fournir un relevé en vue de l'évaluation, toute copie d'une évaluation provisoire, ainsi que tout autre avis ou document devant être délivré ou envoyé au propriétaire ou à une personne ayant un droit sur une propriété, sera considéré comme valablement délivré ou envoyé, s'il a été expédié par la poste à l'adresse de l'intéressé telle qu'elle aura été fournie aux Commissaires en vertu des pouvoirs donnés par le présent article. Si cette adresse ne peut être déterminée, l'envoi sera considéré comme réalisé par le dépôt de l'avis ou de la copie du document entre les

mains de la personne qui occupe la propriété ou, s'il n'existe pas d'occupant, en faisant afficher le document d'une manière visible.

Détermination de la valeur.

ART. 32. — 1° Quand la valeur de la compensation payée pour un transfert ou pour un *lease* doit être déterminée en vue de l'application de la première partie de la présente loi, cette valeur sera, si cette compensation consiste dans le payement d'une somme en capital, considérée comme égale à ladite somme en capital, et, si la compensation consiste en un payement périodique, considérée comme égale à telle somme qui paraîtra aux Commissaires correspondre à la valeur en capital dudit payement périodique ;

2° Si les Commissaires ont la conviction que la valeur de la compensation a pu se trouver atténuée, soit en raison d'un contrat ou d'un engagement relatif à la libération d'une servitude, soit parce que le propriétaire ne se serait réservé qu'une rente nominale, soit enfin parce qu'il existe un accord ou arrangement relatif à la construction de bâtiments ou à d'autres dépenses devant être effectuées sur la propriété, ils pourront majorer la valeur de la compensation de telles sommes qu'il leur paraîtra juste en raison desdits contrats ou engagements ;

3° Quand, pour l'application de la première partie de la présente loi, il est nécessaire d'opérer la ventilation d'un prix entre des propriétés comprises dans un transfert ou dans un *lease*, la répartition sera faite par les Commissaires de telle manière qu'il leur plaira de fixer.

Appels.

ART. 33. — 1° Sauf quand il en est autrement disposé d'une façon formelle dans la première partie de la présente loi, toute personne se croyant lésée peut dans tel délai et de telle manière qu'il est prévu aux règlements faits en vertu du présent article, faire appel contre la première détermination par les Commissaires de la valeur totale ou de la valeur du sol de la propriété, ainsi que contre toute détermination subséquente ; contre tout refus des Commissaires d'opérer une déduction ou d'opérer la déduction réclamée quand les Commissaires ont le pouvoir d'opérer une telle déduction conformément à la première partie de la présente loi, contre toute ventilation de la valeur d'une propriété ou de la taxe, ou bien contre toute fixation ou ventilation de la compensation consentie pour un transfert ou un *lease*, effectuée par les Commissaires en vertu de la première partie de la présente loi ; contre le règlement de toute autre question que les Commissaires doivent ou peuvent trancher conformément à la première partie de la présente loi ;

Sous réserve que :

a) Appel ne puisse être fait contre l'évaluation provisoire par les Commissaires de la valeur totale ou de la valeur du sol d'une propriété, sauf par une personne ayant fait opposition à l'évaluation provisoire conformément à la présente loi.

b) La valeur originaire totale, la valeur originaire du sol et la valeur du sol, telles qu'elles ont été déterminées dans des évaluations subséquentes, ne peuvent être mises en question

autrement que par voie d'appel contre la détermination de ces valeurs par les Commissaires, si un tel appel est prévu à la présente loi, et ne peuvent être mises en question en aucun cas par voie d'appel contre l'assiette de la taxe ;

2° L'appel interjeté en vertu du présent article sera porté devant l'un des arbitres inscrits au tableau des arbitres nommés en vertu de la première partie de la présente loi et choisis dans les formes prévues par les règlements rendus en vertu du présent article. La décision de l'arbitre devant lequel l'affaire sera ainsi portée sera rendue dans la forme prévue par le règlement édicté en vertu du présent article et sera définitive, sauf appel devant la Cour (*Court*) conformément au présent article.

3° L'arbitre réglera la question à lui soumise, après avoir entendu les Commissaires et l'appelant ou toutes personnes désignées à cet effet par les Commissaires et l'appelant respectivement. Il peut, s'il le juge convenable, ordonner que toutes dépenses encourues par l'appelant soient payées par les Commissaires ou que toutes dépenses encourues par les Commissaires soient payées par l'appelant.

Toute ordonnance de l'arbitre relative aux dépenses peut être assimilée à un Ordre de la Haute-Cour (*High Court*) ;

4° Toute personne se croyant lésée par la décision de l'arbitre peut faire appel de cette décision devant la Haute-Cour, dans le délai, de la manière et dans les conditions fixés par les Règles de la Cour (y compris les conditions permettant à la Cour de requérir de payer une taxe réclamée ou d'ordonner de fournir caution pour une telle taxe). Les paragraphes 2, 3 et 4, de l'article 10 de la loi de finances de 1894 seront applicables en ce qui concerne un tel appel :

Sous réserve qu'au cas où, selon les allégations des Commissaires, la valeur totale ou la valeur du sol de la propriété en raison de laquelle le conflit s'élève ne dépasse pas 500 livres sterling, l'appel en vertu du présent article sera porté devant la Cour du Comté compétente pour le Comté ou la localité de la résidence de l'appelant ou de la situation de la propriété, et qu'en ce qui concerne l'appel le présent article sera alors applicable comme si la Cour de Comté était une Haute-Cour et qu'en pareil cas chaque partie ait le droit de faire appel devant la Cour d'appel ;

5° Des dispositions doivent être prises, par règlement rendu en vertu du présent article, en ce qui concerne le délai dans lequel et la forme suivant laquelle appel peut être fait devant un arbitre conformément au présent article, ainsi qu'en ce qui concerne la manière dont doit être choisi le dit arbitre, en ce qui concerne la forme dans laquelle la décision de l'arbitre doit être rendue et en ce qui concerne toute autre question qu'il paraît nécessaire ou opportun de régler pour assurer l'application du présent article.

Les règlements seront rendus par un comité d'arbitrage, avec l'approbation de la Trésorerie.

Le comité d'arbitrage pour l'Angleterre sera composé du *Lord Chief Justice* d'Angleterre, du *Master of the Rolls* et du président de la *Surveyors' Institution.*

Le comité d'arbitrage pour l'Ecosse sera composé du *Lord President of the Court of Session,* du *Lord Justice Clerk* et du président du comité écossais de la *Surveyors' Institution.*

Le comité d'arbitrage pour l'Irlande sera composé du *Lord Chief Justice* d'Irlande, du *Master of the Rolls* d'Irlande et du président de la *Surveyors' Institution.*

Le président de la *Surveyors' Institution* peut, s'il le juge à propos, désigner tout membre du Conseil de cet Institut ayant une connaissance spéciale de l'évaluation en Irlande, pour agir à sa place en tant que membre du comité d'arbitrage pour l'Irlande.

Désignation des arbitres.

Art. 34. — 1° Des membres de l'Institut des architectes experts (*Fellows of the Surveyors' Institution*), et des personnes ayant l'expérience des évaluations de propriété, désignés en tel nombre qu'il conviendra par les comités d'arbitrage respectifs pour l'Angleterre, l'Ecosse et l'Irlande, seront inscrits au tableau des personnes aptes à agir comme arbitres aux termes de la première partie de la présente loi, en Angleterre, en Ecosse et en Irlande respectivement. Des personnes possédant l'expérience des évaluations minières seront inscrites sur chaque tableau ;

2° Il sera, sur les fonds votés par le Parlement, accordé à chaque arbitre désigné en vertu du présent article, telles vacations ou tels honoraires que la Trésorerie ordonnera.

Dispositions supplémentaires.

Exemptions pour les biens détenus par les « rating authorities ».

Art. 35. — 1° Aucune taxe perçue en vertu de la première partie de la présente loi ne sera imposable en raison d'une propriété détenue ou d'un droit sur une propriété détenue par ou pour le compte d'une autorité jouissant du droit de

lever des contributions (*rating authority*) ou de toute association statutaire de deux ou plusieurs autorités locales ou autorités jouissant du droit de lever des contributions. Toute taxe sur la plus-value en raison d'une telle propriété qui aurait dû être recouvrée sur l'autorité en question (à l'occasion d'un transfert par vente de la propriété, ou d'un droit sur la propriété, à l'occasion de la concession d'un *lease* ou aux dates périodiques prévues à la présente loi) sera, pour l'application des dispositions de la présente loi relatives à la perception de la taxe sur la plus-value, considérée comme ayant été payée ;

2° En ce qui concerne l'application du présent article, l'expression *rating authority* signifie toute corporation qui a le pouvoir de lever une taxe ou d'administrer les fonds qui en proviennent ; l'expression *rate* signifie une contribution dont le produit est applicable à un objet d'intérêt public local, et qui est assise d'après la valeur annuelle des propriétés. Elle comprend toute somme provenant d'une contribution définie comme il vient d'être dit, alors même que l'encaissement en serait effectué au moyen d'un mandat, d'un certificat ou de tout autre document prescrivant à une autorité ou à un fonctionnaire public d'effectuer un payement.

Déductions.

Art. 36. — Quand, par application d'une loi d'intérêt général ou d'intérêt local, un payement en capital ou une annuité en capital, a été payé à une *rating authority* en raison de l'accroissement de valeur d'une propriété dû à des améliorations faites par ladite *authority*, le montant dudit

versement en capital ou desdites annuités sera déduit : en ce qui concerne l'*increment value duty*, de la plus-value imposable ; en ce qui concerne l'*undeveloped land duty*, de la valeur du sol ; et enfin, en ce qui concerne le *reversion duty*, du montant du bénéfice réalisé par le bailleur. Relativement à l'*increment value duty*, la taxe afférente au montant ainsi déduit sera censée avoir été payée.

Dispositions spéciales pour les biens détenus par des associations charitables.

Art. 37. — 1° Aucune taxe de réversion, ainsi qu'aucune taxe sur les propriétés non mises en valeur, à imposer en vertu de la première partie de la présente loi, ne sera imposable en raison d'une propriété détenue ou d'un droit immobilier conservé par ou pour le compte d'une association charitable (*Governing body constituted for charitable purposes*), tant que la propriété sera occupée ou utilisée pour le but proposé par cette association. La taxe sur la plus-value ne sera pas recouvrée aux dates périodiques en raison de la libre propriété d'un bien-fonds ou d'un droit immobilier détenu par une telle association, en vue du but poursuivi, sans qu'il y ait lieu de distinguer si ces biens sont occupés ou non par ladite association et sans préjudice de la taxe qui pourrait être perçue en toute autre occasion.

L'expression « Association charitable » (*Governing body constituted for charitable purposes*) comprend toute personne ou toute réunion de personnes jouissant du droit de détenir, du pouvoir d'administrer ou de surveiller une propriété

affectée à un usage charitable (y compris une propriété affectée à l'usage des forces militaires ou navales de la Couronne). Elle comprend également toutes corporations, universités, collèges, écoles et autres institutions ayant pour but de favoriser les lettres, les sciences ou les arts ;

2° Le présent article sera applicable à la libre propriété d'un bien-fonds, ou à tout droit immobilier détenu par une société enregistrée au sens de la loi de 1908 sur les sociétés (*Companies (consolidation) Act.*) ou par toute association reconnue par une loi spéciale, au cas où ladite société ou ladite association est empêchée par ses statuts ou par la loi de répartir aucun bénéfice entre ses membres.

Dans la présente disposition, l'expression « société enregistrée » signifie une société ou une association qui est enregistrée ou dont les statuts sont, en vertu d'une loi, certifiés ou enregistrés par un *registrar* de sociétés de secours mutuels, sous condition que ses règlements prévoient l'emploi des bénéfices conformément à l'article 8, § 1 de la loi de 1896 sur les sociétés de secours mutuels et que le contrat passé entre la société et ses membres présente un caractère de permanence.

Dispositions spéciales pour les sociétés statutaires (statutory companies).

Art. 38. — 1° Ni la taxe sur la plus-value, ni la taxe de réversion, ni la taxe sur les propriétés non mises en valeur ne sont imposables en raison d'une propriété, tant qu'elle est détenue par une société statutaire (*statutory company*) pour la réalisation de son entreprise et ne peut être affectée par la so

ciété à aucun autre usage. Rien, dans la présente disposition, n'empêchera toutefois la perception de la taxe sur la plus-value, quand une telle propriété sera vendue ou cessera d'être affectée au susdit usage.

La présente disposition ne doit pas être interprétée comme excluant du bénéfice d'exemption susvisé une propriété présentée par une société à charte dans l'intention de l'affecter, en dernière analyse, à des travaux faisant ou devant faire partie de l'entreprise poursuivie par la société, et qui, au cours de la réalisation desdits travaux, serait utilisée pour un autre usage ;

2° Les Commissaires ne devront pas, par application des dispositions de la première partie de la présente loi relatives aux évaluations, réclamer d'une société d'autre relevé concernant une telle propriété que celui relatif au prix que coûte actuellement à la société ladite propriété et en tant que ce prix devra, par l'application de la première partie de la présente loi, être substitué à la valeur primitive du sol de la propriété.

3° . . . . . .

4° En ce qui concerne le présent article, l'expression « société statutaire » (*statutory company*) signifie toute compagnie de chemins de fer, de canaux de docks, de fourniture d'eau ou toute autre société autorisée en vertu d'une loi spéciale à construire, équiper ou exploiter un chemin de fer, un canal, un dock ou toute autre entreprise, et comprend toute personne ou association profitant d'une semblable autorisation. L'expression « loi spéciale » comprend tout règlement d'intérêt public (*Provisional order*) ou toute ordonnance ayant force de loi.

L'article 39 ne contient que des dispositions de détail ayant pour objet de déterminer la personne sur laquelle retombe la charge de la taxe en cas de *settlement*.

L'article 40 contient les dispositions applicables en cas de tenure par *copyhold*.

Définitions.

ART. 41. — Dans la première partie de la présente loi, à moins que le contexte n'exige une autre interprétation :

L'expression « propriété » (*land*) ne comprend aucun avantage (*hereditament*) incorporel provenant ou concédé sur la propriété.

L'expression « rente inféodée » (*rentcharge*) signifie une dîme (*tithe*), la « rente inféodée d'une dîme » tout autre payement ou versement effectué en place ou à titre de dîme ainsi que toute *fee farm rent*, *rent seck*, *quit rent*, *rent of assize* et autre rente perpétuelle ou annuité concédée sur la propriété.

L'expression « rente » (*rent*) possède le même sens que dans le *Conveyancing and Law of Property Act* de 1881 et ne comprend aucune rente inféodée.

L'expression *lease* comprend l'*under-lease* (sous-bail), ainsi que tout accord passé en vue d'un *lease* ou d'un *under-lease*.

Quand un *lease* comporte l'obligation de renouvellement, la durée du *lease* est censée comprendre la période pour laquelle le *lease* peut être renouvelé, et dans le cas d'un *lease* à vie (sur une ou plusieurs têtes) la durée du *lease* est censée correspondre à un nombre d'années égal à la moyenne de survie de la personne pour la durée de la vie de laquelle le *lease* est

concédé ou, en cas de *lease* à vie sur plusieurs têtes, à un nombre d'années égal à la moyenne de survie de la plus jeune des personnes pour la durée de la vie desquelles le *lease* est consenti. Tout *lease* renouvelé en conséquence de l'obligation susvisée ne sera pas considéré comme expiré lors de son renouvellement.

L'expression *interest* comprend toute part indivise dans la libre propriété d'un bien-fonds. Elle comprend également le droit de réversion réalisable à l'expiration d'un *lease*, mais ne comprend aucun autre droit éventuel, aucune servitude ou charge fixe selon la définition de la présente loi, aucun avantage purement incorporel, aucune possession à titre de *lease* (*leasehold*) en vertu d'un *lease* dont la durée n'excède pas 14 ans, ni aucune location considérée comme soumise à des conditions spéciales en vertu des lois qui régissent la propriété en Irlande.

L'expression « charge » (*incumberance*) comprend une hypothèque, un *trust* consenti pour se procurer de l'argent, ainsi qu'une charge reposant sur une fraction de propriété, sur une annuité, sur un capital ou sur un revenu annuel, mais ne comprend pas une charge fixe selon la définition de la présente loi. L'expression « charge fixe » signifie toute rente inféodée, selon la définition de la présente loi, ainsi que toute charge (autre que celle des impôts d'Etat et impôts locaux) résultant de l'application d'une loi ou imposée par une loi, ou encore résultant de l'exercice des pouvoirs conférés par la présente loi, autrement que du fait d'une personne ou en raison d'une avance faite à une personne ayant un droit sur la propriété.

L'expression *fee simple* signifie la propriété d'un bien-fonds

libre de tout *lease*, mais ne comprend pas une part indivise de cette propriété.

L'expression « propriétaire » signifie la personne jouissant par droit de possession des rentes et profits de la propriété en vertu d'un droit de propriété absolu (*freehold*), sous réserve que dans le cas où la propriété serait concédée par *lease* pour une période sur laquelle plus de cinquante années restent encore à courir, le bénéficiaire du *lease* ou, s'il y a plusieurs *leases* successifs, le bénéficiaire du dernier *lease* sera traité comme propriétaire au lieu et place de la personne ayant droit aux rentes et profits ci-dessus indiqués.

Les expressions de *lessor* (bailleur de *lease*) et de *lessee* (bénéficiaire de *lease*) comprennent les bailleurs et bénéficiaires secondaires. L'expression *lessor* (bailleur de *lease*) comprend aussi la personne jouissant actuellement du droit de réversion à titre de *freeholder* ou *leaseholder*, réalisable à l'expiration du *lease*, et l'expression *lessee* (bénéficiaire de *lease*) comprend les exécuteurs testamentaires, exécuteurs et ayants cause du *lessee*.

Les expressions de *transferor* et de *lessor* ne comprennent pas les personnes qui n'interviennent dans les actes relatifs au transfert et au *lease* qu'en tant que *trustees*, dépositaires ou créanciers hypothécaires, soit pour transférer les droits qui leur appartiennent en cette qualité, soit pour constater la réalité d'un paiement ou pour donner un consentement. Les articles 59, 60 et 62 de la loi de 1882 sur les biens substitués (*settled*) (articles relatifs aux pouvoirs à exercer pour le compte des mineurs et des aliénés) seront applicables en ce qui concerne l'exercice des pouvoirs du propriétaire conformément à la première partie de la présente loi, de la même manière

qu'ils sont applicables à l'exercice des pouvoirs d'un occupant (*tenant*) à vie conformément à la présente loi.

L'expression « agriculture » comprend l'usage d'une propriété en tant que prairie ou pâturage, verger, oseraie, bois, jardin de culture maraîchère, pépinière en carrés de terre, et l'expression « propriété agricole » doit être interprétée en conséquence.

L'article 42 donne l'équivalence des termes de droit anglais en termes de droit écossais, de manière à rendre la loi applicable en Ecosse.

Vu le président de la thèse :
B. RAYNAUD.

Vu le Doyen,
G. BRY.

Vu et permis d'imprimer :
Aix, 7 décembre 1912.
Le Recteur,
J. PAYOT.

INDEX BIBLIOGRAPHIQUE

Ajam (Maurice). — La plus-value sociale, *Revue politique et parlementaire*, avril 1911.

Bellom (Maurice). — L'impôt sur la plus-value sociale dans les pays de langue allemande. *Journal des Economistes*, novembre 1910, p. 231.

Boissieu (Henri de). — Les taxes sur la plus-value foncière, spécialement en Belgique. *La Réforme sociale*, 1er juin 1912, p. 700.

Bourguin (Maurice). — *Les systèmes socialistes et l'évolution économique*, 5e édition. Paris, Armand Colin, 1907.

Brooks (Robert C.). — The German Impérial Tax on the unearned increment. *Quarterly Journal of Economics*, août 1911, p. 682.

Brunhuber (Robert). — The taxation of the unearned increment in Germany. *Quarterly Journal of Economics*, novembre 1907, p. 83.

Caillaux (J.). — *Les impôts en France*, 2e édition. Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1911.

Carlton (Frank T.). — The rent concept, narrowed and broadened. *Quarterly Journal of Economics*, novembre 1907, p. 48.

Cromley (C. H.) et Outhwaite (R. L.). — *Land values taxation in theory and practice*. Londres, Sidgwick and Jackson, 1909.

Cohn (Gustave). — Taxation of unearned increment in Germany. *Economic Journal*, juin 1911, p. 212.

Cornelissen. — Les théories de Marx sur la rente foncière. *Revue Socialiste* 1901, I, p. 690.

Damaschke (A.). — *La réforme agraire*. Traduction Otto Karmin. Paris, Giard et Brière, 1906.

Damaschke (A.). — *Jahrbuch der Bodenreform*, VIII, 1. Jena, Gustav Fischer, 1912.

Dodd (A. F.) — Taxation of Land values in Australasia. *Economic Journal* 1904, p. 401.

Escarra (Edouard). — *Nationalisation du sol et socialisme.* Thèse. Paris 1904.

Favier (François). — *De l'attribution de la rente foncière à la collectivité.* Thèse, Lyon 1907.

Fochier (Emmanuel). — La municipalisation du sol en Allemagne. *Revue d'économie politique*, 1904, p. 453.

Fouillée (Alfred). — *Le Socialisme et la Sociologie réformiste.* Paris, Félix Alcan, 1909.

Frézouls (Paul). — *La théorie de la rente et son extension récente dans la science économique.* Thèse, Montpellier 1908.

George (Henry). — *Progrès et Pauvreté.* Traduit de l'anglais sur l'édition de 1886, par P. L. Le Monnier. Paris, Guillaumin, 1887.

George (Henry). — *Protection or Free Trade.* Londres, Kegan Paul, Trench, Trübner et C°, 1903.

Gide (Ch.) — De quelques nouvelles doctrines sur la propriété foncière. *Journal des Economistes*, mai 1883.

Gide (Ch.) — *Cours d'économie politique*, 2e édit. Paris, Larose et Tenin, 1911.

Gide (Ch.) et Rist (Ch.). — *Histoire des doctrines économiques.* Paris, Larose et Tenin, 1909.

Girault (Arthur). — L'évaluation de la propriété non bâtie et la réfection du cadastre. Conférence faite à la Société d'Economie Politique. *Bulletin de la Société*, année 1911.

Guérin (Joseph). — *Les plus-values immobilières résultant indirectement des travaux publics et l'action en indemnité contre les propriétaires.* Thèse, Paris 1905.

Jèze (Gaston). — *Cours élémentaire de science des Finances et de Législation financière française.* Paris, Giard et Brière 1909.

Jèze (Gaston). — Les réformes fiscales dans les grands Etats modernes. Conférence faite le 10 mars 1910 à la Société des Amis de l'Université. *Revue politique et parlementaire*, novembre 1910, p. 234.

Jèze (Gaston). — Les pouvoirs financiers de la Chambre des Lords. *Revue de science et de législation financières*, 1910, p. 241.

Julien-Laferrière (Charles). — *Les charges fiscales de la propriété non-bâtie et les charges fiscales du propriétaire foncier en France.* Thèse, Bordeaux 1909.

Kautsky (Karl). — *La question agraire.* Paris, Giard et Brière, 1900.

Lange (Gustave). — *La rente foncière et la nationalisation du sol.* Thèse, Paris, 1902.

Lauterbach (Dr). — Taxation de la plus-value. *Revue économique internationale*, octobre 1911, p. 84.

Lescœur (Ch.). — L'impôt projeté sur la plus-value foncière. *Bulletin de la semaine*, 17 janvier 1912, p. 25.

Lévy (Raphaël-Georges). — La Force financière des Etats. *Revue des deux Mondes*, mai 1912, p. 173.

Madier. — *La revision du cadastre au point de vue fiscal et l'évaluation du revenu net des propriétés non-bâties.* Thèse, Paris 1909.

Métin (Albert). — *Le socialisme sans doctrines (Australie et Nouvelle-Zélande)*, 2e édit. Paris, Félix Alcan, 1910.

Michel (E.) — La valeur vénale de la propriété rurale, période 1851-1905. *Revue d'économie politique*, 1909, p. 47.

Mill (James). — *Eléments d'économie politique.* Paris, Bossange, 1823.

Mill (Stuart). — *Principes d'économie politique*, Paris, Guillaumin, 1889.

Moride. — *Le produit net des physiocrates et la plus-value de Karl-Marx.* Thèse, Paris 1908.

Natoli (Fabrizio). — *L'imposta sull' incremento di valore del suolo urbano.* Palerme, Fiorenza, 1908.

Qualid (William). — *L'imposition des plus-values immobilières et ses applications en Allemagne.* Paris, Giard et Brière, 1910.

Qualid (William). — *L'imposition des plus-values foncières en Angleterre.* Paris, ibid., 1910.

Qualid (William). — L'imposition des plus-values immobilières à l'étranger. *Revue socialiste*, 15 septembre 1911, p. 230.

Pion (J.). — *Le collectivisme agraire en Angleterre et la nationalisation du sol.* Thèse, Paris 1892.

Price (L. L.) — Les clauses sur la valeur du sol du budget anglais de 1909 sont-elles économiquement justifiables ? *Journal des Economistes*, avril 1910, p. 15.

Raffalovich (A.) — Le projet d'impôt sur la plus-value foncière en Allemagne. *Economiste Français*, 3 décembre 1910, p. 827.

Raynaud (Barthélemy). — *Cours d'histoire des doctrines économiques.* Faculté d'Aix, 1909-1910.

Reeves (W. Pember). — Land taxes in Australia. *Economic Journal*, décembre 1911, p. 513.

Ricardo (David). — *Œuvres complètes.* Paris, Guillaumin, 1847.

Ripert (Georges). — *Etude sur les plus-values indirectes résultant de l'exécution des travaux publics.* Thèse, Aix 1904.

Stamp (J. C.). — Land valuation and Rating Reform. *Economic Journal*, mars 1911, p. 18.

Stourm (René). — *Systèmes généraux d'impôts*, 3e édit. Paris, Alcan, 1912.

Turner (Stanley H.) — Taxation of Land. *Economic Journal*, décembre 1909, p. 635.

Verinder (Frederick). — *The Great problem of our great towns.* Londres, « Land Values » publication department.

Verinder (Frederick). — *Free trade and Land values.* Londres, ibid.

— — — *What Next?* Londres, ibid., 1911.

Xénopol (N.). — L'impôt sur les plus-values immobilières. *Mouvement économique*, 1er juin 1912.

Zolla (D.). — L'impôt sur les plus-values d'immeubles. *Revue des Français*, p. 330.

PUBLICATIONS OFFICIELLES

Ministère des Finances. — *Résultats de l'évaluation des propriétés bâties prescrite par la loi du 8 août 1885* (art. 34). Paris, Imp. Nationale, 1891.

Ministère des Finances. — *Rapport sur les résultats de la 1re revision décennale du revenu net des propriétés bâties.* Paris, Imp. Nationale, 1901.

Ministère des Finances. — *Rapport sur les résultats de la 2e revision décennale du revenu net des propriétés bâties.* Paris, Imp. Nationale, 1911.

Congrès Internationa de la Propriété foncière, tenu à Paris les 11, 12 et 13 juin 1900. *Documents, Rapports, Comptes-rendus, Mémoires et Notes.* Paris, Paul Dupont, 1901.

Departmental Committee on local taxation. — *First Report of the Departmental Committee on local taxation.* Londres. 1912, (Cd. 6304).

Departmental Committee on local taxation. — *Appendix to First Report of the Departmental Committee on local taxation.* Volumes I et II. Londres, 1912, (Cd. 6303-I, 6303-II).

Australasie. — *Papers relative to the working of taxation of the unimproved value of land in New Zealand, New South Wales, and South Australia.* Londres, 1906 (Cd. 3191).

Nouvelle-Galles du Sud. — *Papers relative to the working of taxation of the unimproved value of land in New South Wales.* Londres, 1907 (Cd. 3761).

Queensland. — *Papers relative to the working of taxation on the unimproved value of land in Queensland.* Londres, 1908 (Cd. 3890).

PUBLICATIONS PÉRIODIQUES

Land Values, journal of the movement for the taxation of land values. Londres, Strand 376-377, W. C.

Revue de l'Impôt Unique. Paris, 3, rue de Furstenberg, VI[e].

TABLE DES MATIÈRES

Pages

PRÉFACE. 1
INTRODUCTION 3

CHAPITRE I

Etats consacrant le principe de l'impôt sur la rente foncière.

SECTION I. — Australasie 23

§ 1. — Australie 24

A. — Etats particuliers 25
a) Australie du Sud . . . 25
b) Nouvelle-Galles du Sud . 29
c) Australie Occidentale . 35
d) Victoria 36
e) Queensland 38
f) Tasmanie. 39

B. — Commonwealth. 40

§ 2. — Nouvelle-Zélande 44

SECTION II. — Allemagne. 52

§ 1. — Finances locales 56
A. — Francfort-sur-le-Mein. . . 61
B. — Cologne 64

§ 2. — Finances nationales 75

§ 3. — Finances coloniales 87

Pages

SECTION III. — Angleterre 93

§ 1. — Increment value duty 108
§ 2. — Reversion duty 118
§ 3. — Undeveloped land duty 122
§ 4. — Mineral rights duty 126

CHAPITRE II

Mouvement en faveur de l'impôt sur la rente foncière dans les autres Etats.

SECTION I. — France 135

SECTION II. — Autres pays 145

§ 1. — Dominion du Canada 146
a) Colombie britannique. . . . 146
b) Saskatchewan 148
c) Ontario. 149
d) Alberta. 150
e) Manitoba 151
f) Nouveau-Brunswick 151

§ 2. — Etats-Unis. 152
a) Orégon. 153
b) Washington 153
c) New-York. 154
d) New-Jersey 155
e) Californie 155
f) Massachusetts 156
g) Missouri 156

§ 3. — Argentine et Uruguay. 157
§ 4. — Afrique du Sud 159
§ 5. — Chine 160
§ 6. — Japon 161
§ 7. — Belgique 162
§ 8. — Danemark. 164

Pages

§ 9. — Espagne 165

§ 10. — Autriche 166

§ 11. — Suisse 167

§ 12. — Suède et Norvège 168

CHAPITRE III

Considérations Générales
sur la législation des divers Etats étudiés.

I. — Mesure dans laquelle les faits ont réalisé les théories. 169

II. — Modes d'application de l'impôt 170

III. — Résultats obtenus. 174

CONCLUSION

a) L'impôt sur la rente foncière est-il légitime ? 179

b) De quelle manière peut-on le prélever? 182

c) Quels résultats doit-on en attendre ? 185

ANNEXES

Allemagne. — Loi du 14 février 1911 197

Angleterre. — Loi du 29 avril 1910 229

INDEX BIBLIOGRAPHIQUE 287

SAINT-AMAND (CHER). — IMPRIMERIE BUSSIÈRE.